

Los nuevos tejidos residenciales. La supresión del suburbio y el cambio de paradigma de ordenación de la ciudad: del bloque abierto a los “nuevos ensanches”



5.1.

Ramón  
López de Lucio



5.2.



5.3.

**5.1.** Derribo instantáneo controlado en los años 70. Edificio del diario Madrid.

**5.2. y 5.3.** La sustitución del barrio de las Pozas en la confluencia de las calles Princesa y Alberto Aguilera por un complejo comercial-hotelerero comienza en 1967/68.

La ciudad es básicamente tejido residencial: yuxtaposición de "formas de crecimiento" <sup>1</sup> que reflejan modos de producción, niveles de desarrollo, modelos de urbanización y conformación tipológica de acuerdo con las experiencias y propuestas proyectuales.

En la ciudad europea la vivienda se convierte en un problema primordial a partir del rápido proceso de inmigración que origina la revolución industrial. La crítica a las nuevas condiciones de vida impuestas en las nuevas periferias residencial-fabriles va indisolublemente unida a las propuestas de los reformistas sociales, a las primeras legislaciones urbanísticas y a la aparición de nuevos operadores públicos o privados que encaran el problema de la vivienda obrera. De hecho las propuestas arquitectónicas del Movimiento Moderno y de los primeros CIAM, no se pueden entender fuera del contexto que configura el problema de una vivienda digna y saludable como el primer asunto del que deben ocuparse las administraciones públicas (municipales en primer lugar) y los profesionales.

En el período de entreguerras, al calor de activas administraciones locales socialdemócratas, se va a desarrollar un vasto repertorio de realizaciones. Desde el primer momento se produce una escisión en lo que respecta a la forma de estas. Por un lado la experiencia vienesa de los hofe -que analizó exhaustivamente Tafuri<sup>2</sup>, opta por una multiplicidad de actuaciones de todos los tamaños, cuya principal señal de identidad es la utilización de un vocabulario urbanístico relativamente clásico (manzanas cerradas o semicerradas, inserción en tramas urbanas preexistentes, diseño de un espacio público que alterna elementos tradicionales, como la calle, con otros novedosos, los amplios patios interiores ajardinados y equipados). El Amsterdam-Zuid de Berlage, concebido en la primera década del siglo, sería la otra referencia clásica de esta línea.

Por otro lado las propuestas más vanguardistas y doctrinales de arquitectos como Hilbersheimer o Le Corbusier -de forma más moderada las de Gropius o May- optan por una crítica radical de la ciudad tradicional, en

particular de la calle corredor y de la manzana cerrada a la que identifican con las prácticas especulativas de la promoción privada de los últimos decenios del XIX (las Mietkasernen berlinesas o las manzanas cuajadas del Ensanche de Madrid como ejemplos representativos). En definitiva será esta línea rupturista la que domine en las décadas de la reconstrucción española y europea. La fuerza plástica de sus volúmenes nítidos y exentos, su atractiva (a la vez que puritana) imagen de espacio residencial 'purificado', sin mezclas de otras funciones, en íntimo contacto con extensas zonas verdes y deportivas, su identificación con los todavía no sometidos a crítica valores de modernidad y progreso, son las bazas con que juega este nuevo proyecto residencial de los arquitectos.

Por supuesto en la ciudad de Madrid este modelo es el que dominará en la construcción de las nuevas periferias urbanas, primero por los promotores públicos y enseguida por los privados, hasta bien entrados los años 70'. Cuya virtualidad se prolongará, al amparo de los planeamientos de desarrollo del Plan General de 1963, dentro del período democrático que analizamos. La crítica al paradigma moderno se relaciona con los movimientos que, ya desde finales de los 60' y durante los 70', revalorizan la ciudad tradicional luchando por su preservación y revitalización<sup>3</sup>. E intentando recoger lo mejor de las dos tradiciones en nuevas propuestas que combinen la claridad y orden de un espacio público delimitado por las edificaciones, con la adopción de la vivienda pasante en torno a espacios ajardinados comunitarios.

Esta transición, amparada por una importante reactivación de la iniciativa pública desde los últimos años 70' y buena parte de la década de los 80', se reflejará en las grandes actuaciones de vivienda del período democrático en nuestra ciudad. Y se verá precedida y acompañada por una importante labor de rehabilitación del patrimonio construido y por la casi definitiva eliminación del chabolismo, la edificación marginal y algunos de los más deteriorados polígonos construidos en décadas anteriores.



## 5.1. LA POLÍTICA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO Y EL PLAN ESPECIAL VILLA DE MADRID (1978/1980)

En la segunda mitad de la década de los 70' se comienza a expresar con fuerza la preocupación de profesionales, artistas y políticos ante el rápido proceso de destrucción del patrimonio edificado que sufre una ciudad en acelerado proceso de crecimiento y transformación. El propio Colegio de Arquitectos de Madrid toma posición ante el problema y organiza una exposición en 1978 que lleva por título, precisamente, "El COAM ante la destrucción de la ciudad" <sup>4</sup>. Los trabajos de Álvarez-Mora <sup>5</sup> son también representativos de esa preocupación (derribo del barrio de Pozas, amenaza de nueva Gran Vía Diagonal, etc.).

El "Plan Especial de Protección y Conservación de edificios y conjuntos de carácter histórico-artístico de la Villa de Madrid" <sup>6</sup>, cuya gestación se inicia con la redacción de un Precatálogo en 1977, se aprueba inicialmente en Noviembre de 1978 y definitivamente (por COPLACO) en Octubre de 1980. En el interín entre ambas aprobaciones, las primeras elecciones municipales democráticas de Junio de 1979.

Se puede decir que este Plan inaugura el urbanismo democrático en la capital. En palabras de Tierno Galván se trata de "revalorizar la ciudad que existe (...) evitar el despilfarro especulativo, [y procurar] que la ciudad se mantenga, reconociéndose a sí misma y ofreciéndose ante los demás como algo definido por la historia y por su presente con coherencia y continuidad" <sup>7</sup>. Se establecen tres niveles de protección ("integral", "estructural" y "ambiental") y se elabora un Catálogo con más de 2.500 edificios protegidos <sup>8</sup> que se localizan en el casco antiguo, ensanche y en 12 cascos de los pueblos anexionados a la capital. Pese a las críticas recibidas en años posteriores, lo cierto es que el Plan Especial supuso un punto de inflexión en el tipo de actuaciones y en el comportamiento de los agentes privados en relación con el patrimonio construido. En sólo el primer año de funcionamiento de la

Comisión de Seguimiento del Plan Especial <sup>9</sup> se dictaminaron 1793 expedientes de obras que ascendían a un total presupuestado de 8.100 millones.

En un informe de 1986 se cifran las actuaciones de 4 años en 7.292 (en su mayor parte de "conservación" o "reforma") con una inversión total cercana a los 25 mil millones <sup>10</sup> lo que le permite afirmar a Enrique Bardají, gerente municipal de Urbanismo en ese momento, que el Plan Especial que impulsó Juan López Jaén fue "un documento capaz de recoger el «espíritu de su época» (...)", señalando su carácter de "hito urbanístico" capaz de imprimir un "giro sustancial en la política de actuación urbanística sobre el centro" <sup>11</sup>.

La política de protección del Plan Especial la asume el nuevo Plan General aprobado en 1985 en una línea de continuidad y de expansión conceptual/geográfica no exenta de problemas. Enseguida se advierte que la principal limitación del Plan Especial (así como de la normativa del Plan General de 1985) es su carácter exclusivamente defensivo; es decir la ausencia de políticas activas -iniciativas públicas, programas de inversión, etc- que apoyen y aceleren el proceso de rehabilitación patrimonial. En ese sentido fue importante el R.D. de 1983 <sup>12</sup> que establece medios financieros para la rehabilitación patrimonial. Desde ese momento el Ayuntamiento conforma una política que tiene como ejes fundamentales <sup>13</sup>:

- subvenciones municipales a propietarios y usuarios de edificios antiguos incluidos en el ámbito del Plan Especial a través de la Ordenanza de Ayudas Municipales a la Rehabilitación (Septiembre de 1983),
- operaciones directas de rehabilitación municipal mediante la adquisición de edificios privados,
- ayudas municipales especiales en áreas de interés relevante a través de los Programas de Adecuación Arquitectónica,
- servicios de información y asesoramiento a través de las Oficinas de Barrios en Rehabilitación.

134

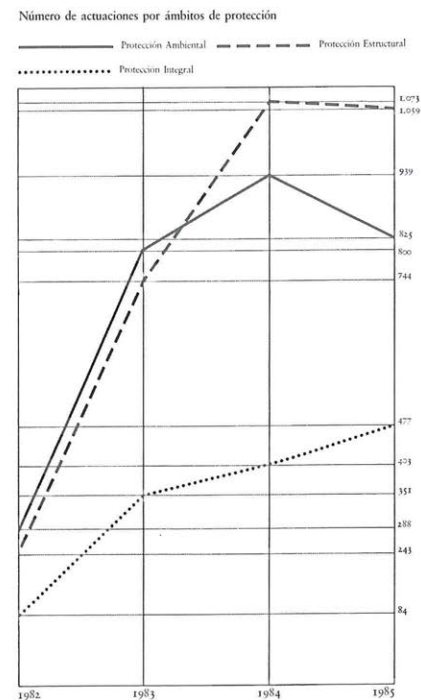
Ramón  
López de Lucio



5.4.

5.4. Edificio en la plaza de las Cortes nº 7 (Cesareo Iradier, 1918) para el que se presentó en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid

proyecto de derribo en los años 70. Rehabilitado por M. Bayón en 1983/84 para edificio de grupos parlamentarios del Congreso de Diputados.



5.5.

5.5. Los efectos del Plan Especial Villa de Madrid del 1980 en los primeros años de su aplicación: número de actuaciones por categorías de protección.

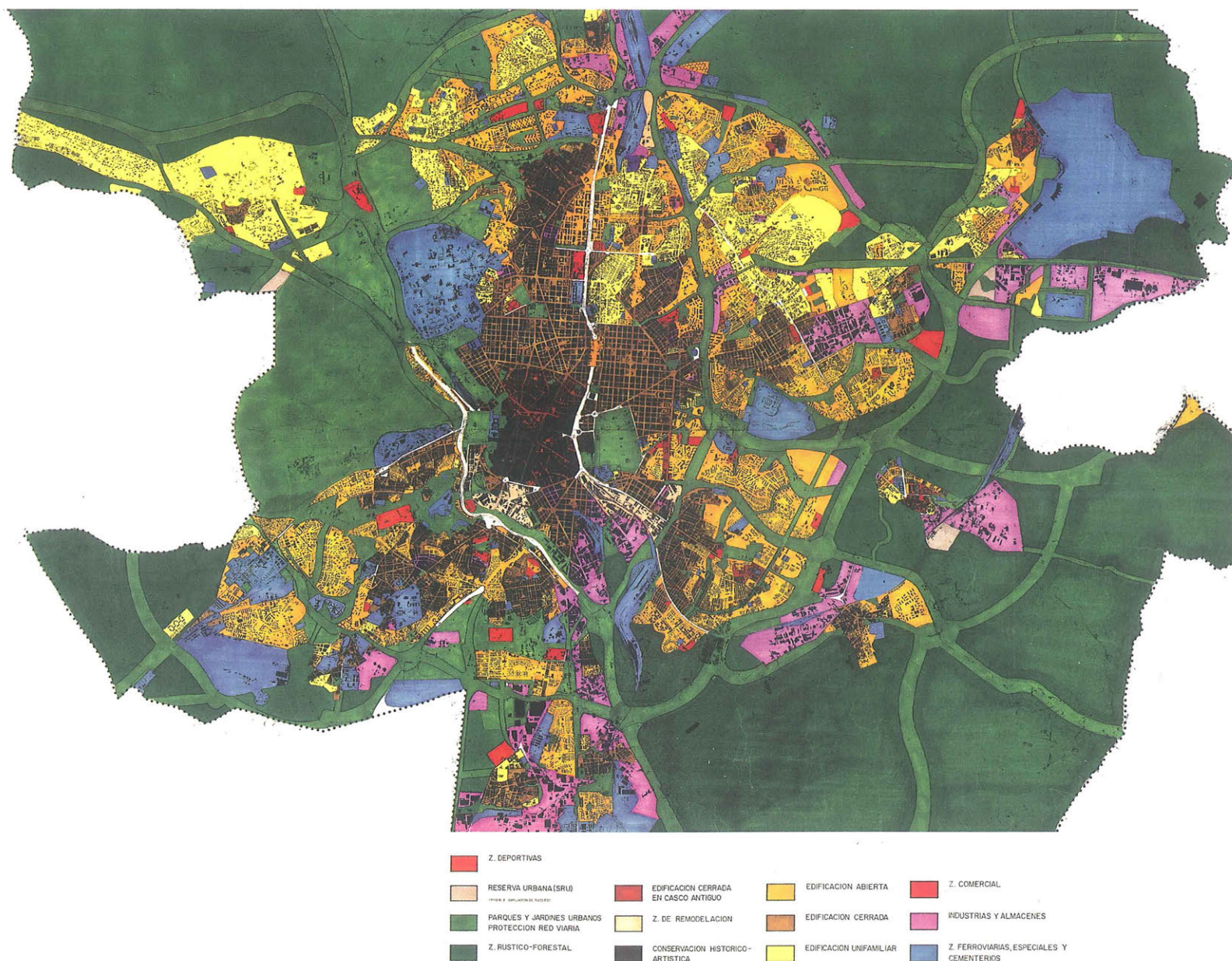


Los últimos datos disponibles para los años 90' (Boletín de Coyuntura, Instituto de Estadística CAM), ofrecen un panorama alentador, aunque quizá por debajo de las expectativas surgidas diez años antes. En el quinquenio 1993/97 se han producido 10.402 calificaciones definitivas de rehabilitación de viviendas, con un importe total superior a los once mil millones de pesetas. Destaca la relativamente débil inversión media por unidad rehabilitada (muy poco por encima del millón de pesetas) y el que menos de la mitad -un 48%- sean actuaciones subvencionadas. La importancia de la rehabilitación en relación a la actividad edificatoria total sigue siendo débil en la Comunidad de Madrid. En el cuatrienio 1994/97 la labor de rehabilitación de viviendas (2.229 viviendas/año) solo supuso un 8,4% de la actividad total (26.429 viviendas/año), incluyendo aquella (en cifras de inversión el porcentaje sería muy inferior). Muy lejos todavía de las relaciones frecuentes en otros países europeos y de las cantidades que pudieran influir positivamente en la disminución del consumo de suelo virgen y de los fenómenos de dispersión territorial al uso.

## 5.2. LA HERENCIA DEL PLAN GENERAL DE 1963: LA CONTINUIDAD DEL MODELO DE BLOQUE ABIERTO DE ALTA DENSIDAD

Cuando se celebran las primeras elecciones democráticas en 1979 la ciudad lleva 16 años rigiéndose por el Plan General del Área Metropolitana, que se redactó bajo la dirección de Emilio Larrodera López entre 1961/1963. Este seguirá siendo el marco legal durante otros 6 años hasta la aprobación del Plan de 1985. La influencia del Plan de 1963 ha sido inmensa en la ciudad y sus efectos aún se han hecho sentir con fuerza a lo largo de las dos últimas décadas.

En primer lugar por la masiva calificación de zonas de bloque abierto que debería absorber el fortísimo incremento de población previsto para el municipio central: de una proyección total cifrada en poco más de 6 millones de habitantes en el año 2000 (para el conjunto del espacio metropolitano



135

Los nuevos tejidos residenciales: la supresión del suburbio y el cambio de paradigma de ordenación de la ciudad del bloque abierto a los "nuevos ensanches"

## 5.6.

5.6. Interpretación del Plan General de Madrid de 1963 por las Ordenanzas de Edificación de 1972. En amarillo limón, vivienda unifamiliar; amarillo, bloque abierto; violeta,

zonas industriales y de almacenaje; rojo, zonas comerciales; verde medio, jardines, parques y verde de protección del gran viario; verde oscuro, rústico-forestal; naranja, zonas deportivas.



más los corredores de descongestión del Tajo y el Henares), 4,6 millones se localizarían en la ciudad de Madrid <sup>14</sup>.

Una parte importante de esa cifra -entre 1,56 y 1,95 millones- <sup>15</sup> se situaría en las zonas de bloque abierto, en su mayor parte suelo vacante, aunque el Plan también había servido para legalizar muchas de las actuaciones de bloques de iniciativa pública construidas sobre el cinturón verde en la década anterior (Entrevías, Orcasitas, etc.). El resto del crecimiento se alojaría en áreas de edificación unifamiliar (217 mil hab.) y de remodelación en el distrito de Arganzuela (185 mil hab.), así como en el que se consideraba normal proceso de densificación del Ensanche y, sobre todo, de las parcelaciones periféricas reguladas por Ordenanzas de manzana cerrada que permitían un notable incremento de alturas.

Las zonas de edificación abierta se extienden sobre más de 36 Km<sup>2</sup> (el 40% del total del suelo calificado globalmente para uso residencial y de reserva

urbana) <sup>16</sup>. Las densidades brutas previstas eran muy elevadas: 430 hab/Ha en el Plan de 1963 y 537 hab/Ha en las Ordenanzas de 1972 <sup>17</sup>; estas densidades se han ido arrastrando a lo largo de los años, exportándose a los APDs <sup>18</sup> del Plan de 1985 y explicando en buena parte los dudosos resultados obtenidos en muchas zonas de la ciudad.

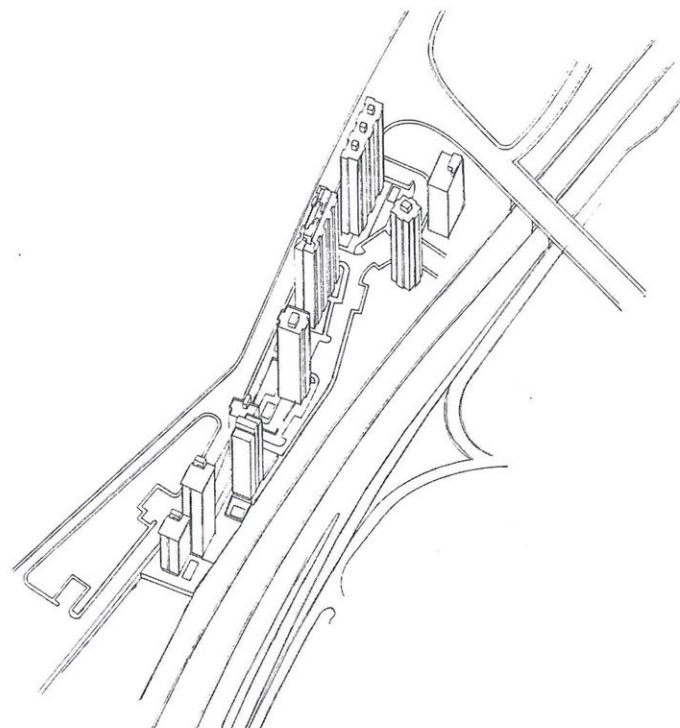
Las Ordenanzas de 1972 establecían para la edificación en bloque abierto unas edificabilidades sobre parcela edificable relativamente moderadas (entre 1,30 y 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que equivalen a unas densidades entre 50 y 75 viv./Ha). Sin embargo se admite un sistema de concentración de aprovechamientos, que permite la obtención gratuita de suelo para sistemas generales, que supone un notable incremento: se puede pasar a edificabilidades brutas (sobre la totalidad del suelo calificado como edificación abierta) entre 1,21 y 1,41 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> <sup>19</sup>; lo que supondrá edificabilidades netas entre 2,5 y 3 veces superiores y densidades en torno a las 135-150 viv./Ha en los polígonos residenciales. Es decir, muy por encima del límite establecido para todo el territorio nacional en la Ley del Suelo de 1975: 75 viv./Ha en el nuevo suelo urbanizable.

Si comparamos las zonas calificadas como bloque abierto por el Plan de 1963 (una corona de extensos fragmentos comprendidos en su mayor parte entre las futuras M-30 y M-40) y los APDs del Plan de 1985 se podrá observar una clara correspondencia. Que se completa con fragmentos que se corresponden con el Plan Especial de la Avenida de la Paz de 1968 <sup>20</sup>; este documento también utilizó de manera extraordinariamente acusada la concentración de volúmenes en los márgenes de la autovía, incluso en los bordes de sus nudos, como forma de obtener gratuitamente el suelo por el que discurre la infraestructura. Los resultados son muy visibles en determinados tramos, en particular en el Sector Nordeste, cerca de su confluencia con la N.I.



5.7.

5.7. Usos previstos en el Plan Especial de la Avenida de la Paz, 1968.



5.8.

5.8. Volumetría del Polígono nº 2 del Plan Especial de la Avda. de la Paz, tramo final Avda. de Burgos en el margen oriental de la estación de Chamartín.



5.3. EL RETROCESO DEL CHABOLISMO Y EL PROGRAMA DE “BARRIOS EN REMODELACIÓN” (1978-1985)

El problema de la vivienda inadecuada es uno de los principales, sino el más grave, que tienen las ciudades. Las viviendas substandard se localizan básicamente en tres situaciones:

- en los cascos históricos y antiguos, en particular en sus zonas menos favorecidas. Los edificios de vivienda colectiva construidos durante el XVIII y el XIX, incluso en el primer tercio del XX, incluyen con frecuencia alojamientos de muy pequeñas dimensiones, mal iluminados y ventilados, con precarios o inexistentes servicios higiénicos en algunos casos. Las famosas “corralas” de Madrid -tipología que se sigue utilizando hasta finales del XIX-, pero también las buhardillas, semisótanos, viviendas bajo cubierta o viviendas mínimas alojadas en crujías interiores de las parcelas de Ensanche, son ejemplos bien conocidos,
- en las parcelaciones periféricas (elementales operaciones de subdivisión a cordel con formación de parcelas mínimas y sin cobertura de planeamiento alguno), crecidas entre 1860 y 1940 en los “extrarradios” de la capital. Estas parcelaciones han sido soporte de viviendas cuasirurales en régimen de autoconstrucción, pero también de ‘promociones’ de corralas horizontales (de 1 ó 2 plantas solamente) o de edificios de renta de características dimensionales e higiénicas bajo mínimos,
- finalmente en las parcelaciones marginales y en los procesos de ocupación ilegal del suelo, que dan origen a los poblados chabolistas en sentido estricto, fenómeno típico de las dos primeras décadas de posguerra (hasta el punto de que el decenio 1950-60 se ha definido como el “período básico de configuración del fenómeno chabolista”<sup>21</sup>).

El problema de los cascos viejos es quizás el más grave que todavía perdura, debido a su complejidad y dificultades para encontrar soluciones factibles. En todo caso no corresponde tratarlo en este apartado. La cuestión de las parcelaciones periféricas -en particular las casitas bajas o corralas que las ocupaban- se ha ido solucionando progresivamente a través de actuaciones puntuales (sustitución de las edificaciones originales por otras de mayor altura de acuerdo con las Ordenanzas de 1951 y 1972). En las menos consolidadas o más recientes (por ejemplo, en Palomeras Bajas) -cuyas características convergen con las de las parcelaciones periféricas-, ha sido la acción pública (programas de vivienda de promoción oficial) la que ha acabado por erradicar el problema casi por completo.

En un informe elaborado por el Ayuntamiento de Madrid en 1944 ya se planteaba la necesidad de eliminar 4.675 infraviviendas, construyendo 7.500 alojamientos nuevos y mejorando las condiciones de otros 6.000<sup>22</sup>. Pero durante la década de los 50', coincidiendo con las fuertes olas de inmigración a la capital y la inexistencia de una oferta de vivienda adecuada, el problema se agrava: en 1956 hay más de 28 mil chabolas y cinco años más tarde se alcanzan las 58 mil unidades, cifra que dispara todas las alarmas.

LA EVOLUCIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS CHABOLISTAS, 1956-1973

	1956	1961	1967	1973
Tetuán/Peña Grande	1.630	10.168	3.928	6.482
Hortaleza/Chamartín	2.033	4.751	2.349	4.010
Ventas	4.299	14.784	3.349	3.686
Vallecas/Entrevías	16.561	17.856	23.230	16.633
Villaverde	1.504	6.413	4.692	2.448
Carabanchel	2.267	4.828	1.192	2.059
TOTALES	28.284	58.530	38.740	35.318

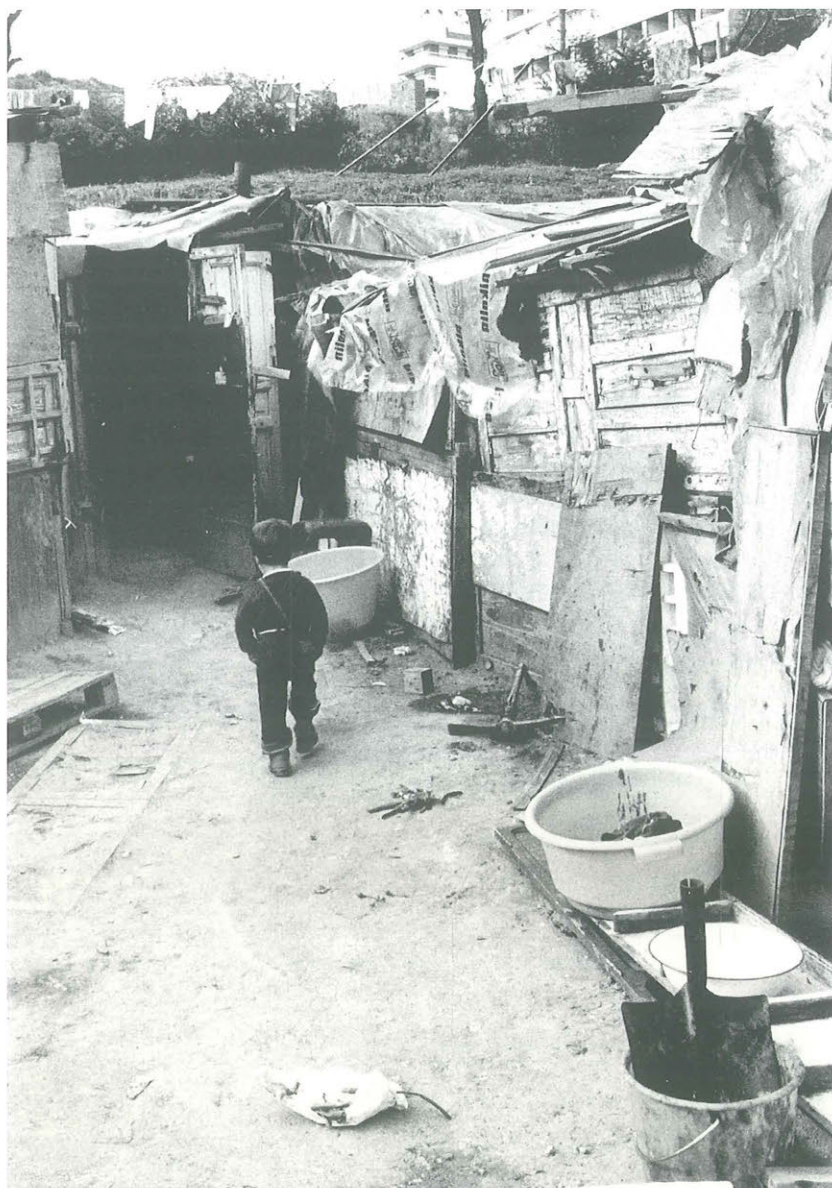
Fuentes: Plan de Absorción de Chabolas (1961); Gerencia Municipal de Urbanismo (1967); artículo de J. Montes et al (ver nota 21); 1956 y 1973.



Los nuevos tejidos residenciales: la supresión del suburbio y el cambio de paradigma de ordenación de la ciudad del bloque abierto a los “nuevos ensanches”

5.9. La parcelación periférica de El Pozo del Tío Raimundo surgida en los años 50. Situación en 1981, al terminarse la primera fase del proceso de remodelación iniciado en los solares vacantes. Al fondo Entrevías.





5.10.



5.11.

5.10. y 5.11. Estado de una zona chabolista durante la década de los 70, antes de la operación de Remodelación de Barrios.



Las actuaciones de expropiación y preparación de suelo de la Comisaría General de Ordenación Urbana de Madrid <sup>23</sup> entre 1948 y 1962 alcanzan la cifra de 2.066 Has, más de la séptima parte de la superficie exterior a las Rondas calificada por el Plan de 1946. Y sobre ese suelo se producen la mayor parte de las operaciones públicas de vivienda de los años 50 y 60':

ACTUACIONES PÚBLICAS DE VIVIENDA EN EL PERÍODO 1955-1964

	Año	Actuaciones	Viviendas
Poblados de Absorción	1955/56	16	11.421
Poblados Mínimos	1958	4	2.922
Poblados Dirigidos	1956/59	12	21.023
Poblados INV/OSH	1954/59	9	17.673
Unidades Vecinales de Absorción	1963	6	6.083
TOTALES			59.122
Otros núcleos y Zonas de Actuación Urbanística General <sup>24</sup>		20	36.565
TOTAL GENERAL			95.687

Fuente: L. Galiana Martín, op. cit, 1992/95.

Pese a estos esfuerzos, en 1973 subsisten en Madrid municipio más de 35 mil infraviviendas y la iniciativa pública directa ha sufrido un importante retroceso. Las principales zonas chabolistas se asientan en las periferias clásicas: Tetuán-Peña Grande, márgenes de Hortaleza, barrio de Bilbao en Ventas, amplias zonas del Puente de Vallecas (Palomeras Bajas, Pozo del Tío Raimundo, la Celsa, etc.) Y de Orcasitas (Pradolongo, Meseta), puntos de los Carabancheles, etc.. Y lo que es más grave: cada vez resulta más claro que la remodelación completa es la única alternativa para algunos de los barrios de promoción pública del período anterior, los de peor calidad constructiva y menores dimensiones, entre ellos todas las UVAs, cuyo objetivo no pasaba de ser una solución estrictamente provisional.

A esta situación se une el surgimiento del movimiento asociativo vecinal, cuyo 30 aniversario se ha celebrado recientemente <sup>25</sup>. Efectivamente en 1968 se crea la primera Asociación de Vecinos en Palomeras Bajas. Después de un decenio de organización y movilizaciones ciudadanas, en 1977 se legalizarán 60 Asociaciones, en plena transición democrática. La reivindicación por la vivienda digna y por el realojamiento "in situ" se convierte en objetivo prioritario <sup>26</sup>.

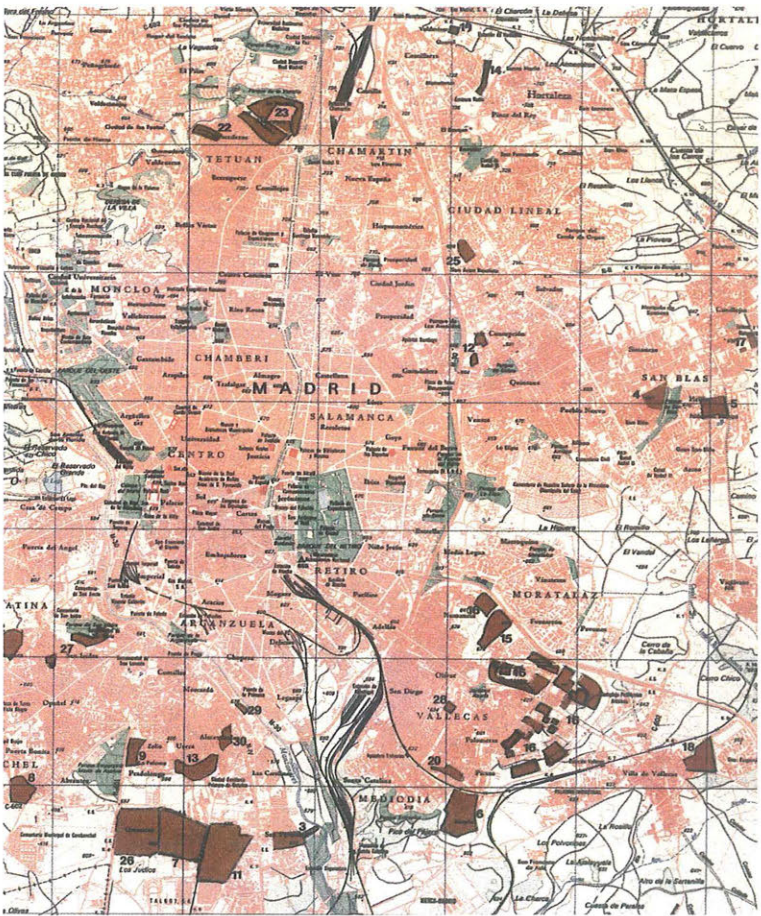
Es en este marco en el que se va a producir la primera de las grandes transformaciones físicas del período democrático en Madrid: el Programa de Barrios en Remodelación, que se desarrollará entre 1979 y 1989. Su origen es la Orden Comunicada del Ministerio de la Vivienda, de 24 de Mayo de 1979; supondrá dentro del municipio de Madrid 29 actuaciones que se desarrollan sobre casi 8 Km<sup>2</sup> y que albergan 38 mil viviendas <sup>27</sup>. Lo primero que se debe subrayar es el carácter simbólico de la operación <sup>28</sup>: Madrid como hito de las movilizaciones urbanas del reciente movimiento asociativo. La oportunidad del momento político es clara: una transición sin fracturas ejemplificada en la capital por un ambicioso programa social. Se ha hablado de la "deuda social", <sup>29</sup> de la factura que presentan los sectores sociales más inquietos y organizados en el momento de acceso a la democracia, insistiendo siempre en el particularismo de una operación ceñida a una ciudad y un momento histórico concreto <sup>30</sup>.

En todo caso el Programa de remodelación de barrios afectará a situaciones iniciales muy diferentes:

ACTUACIONES		SUELO		NUCLEOS DE PROCEDENCIA	ADJUD. DIREC (**)
DENOMINACION	VIV.	Ha.	(*)		
1. CHINCHON	98	1,6	E		
2. LOS CARMENES CAÑO ROTO	602	5,0	A	Poblado Mínimo de Caño Roto (INV) (1954)	—
3. SAN FERMIN	1.222	11,4	A	P. San Fermín (OSH) (1957)	—
4. SAN BLAS	917	6,7	A	San Blas I (OSH)	—
5. P. D. SAN BLAS H	1.595	10,0	A	P. D. S. Blas H (CUMA) (1959)	—
6. POZO DEL TIO RAIMUNDO	2.020	25,0	E	Pozo del Tío Raimundo (1956)	—
7. MESETA DE ORCASITAS	2.276	45,0	E	Meseta Pradolongo, Rancho del Cordobés, Madrigueras (Leganes)	10,5
8. PAN BENDITO	1.404	18,1	A	UVA Pan Bendito (IVN) (1963) P. M. Vista Alegre (OSH) (1957)	—
9. ZOFIO	637	6,4	A	Zofio (OSH) (1957)	5,2
10. PINAR DE CHAMARTIN	400	0,6	O	Valdevivar y Querol (Junta Comp.)	8,0
11. ORCASUR	1.904	41,0	A	P. Agrícola (INV) (1947), P. Absorción (INV) (1957), P. Mínimo (INV) (1957)	11,3
12. SAN PASCUAL-LA ALEGRIA	571	2,6	O	San Pascual y La Alegria (JC)	—
13. CORNISA DE ORCASITAS	1.096	10,8	E	Torregrosa, Rafael Ibarra y Almendres	8
14. EL CARMEN	134	1,3	O	Chabolistas de la zona	—
15. FONTARRON	1.580	18,8	O	Cerro Tío Pio, Doña Carlota y resto de Palomeras Sureste	10
16. PALOMERAS	10.334	460,0	E	Palomeras Altas, Palomeras Bajas, Palomeras Sureste y Los Huertos	9
17. CANILLEJAS	260	1,5	A	UVA de Canillejas (INV) (1963)	—
18. UVA VALLECAS	1.200	16,5	A	UVA de Vallecas (INV) (1963)	—
19. UVA VILLAVEVERDE	957	15,0	A	UVA de Villaverde (INV) (1963)	—
20. P. M. DE VALLECAS	672	4,2	A	P. M. de Vallecas (INV) (1956)	6
21. SANTA ANA FUENCARRAL	820	17,5	E	Chabolistas del distrito	49
22. VALDEACEDERAS	684	1,3	A	Valdeacederas (M.º Gobernación) (1948), Infravivienda	—
23. VENTILLA	1.660	9,0	A	Ventilla (M.º Gobernación) (1948), P. A. Ventilla (INV) (1957), Ventilla (CUMA) (1953)	—
24. SANTA PETRONILA	107	0,1	O	Santa Petronila	—
25. MARQUESA DE AMBOAGE	392	3,3	O	Quinta de la Paloma	50
26. P. D. DE ORCASITAS	2.964	40,0	A	P. D. Orcasitas (1956)	—
27. CARABANCHEL	1.200	1,5	A	Chabolistas e infravivienda de Roger de Flor, Alto de San Isidro, etc.	—
28. CRUZ BLANCA	89	0,3	O	Cruz Blanca	6
29. LAS CAROLINAS	213	1,6	O	Infravivienda	6
30. ALMENDRALES	582	8,5	A	Almendrales (M.º Gobernación) (1941)	—
TOTALES	38.590	570,4	E		
		196,1	A		
		28,6	O		
		795,1	Total		

(\*) (E): Expropiación. (A): Aportado por los vecinos o por la Administración. (O): Cesión, compra-venta, etcétera.  
(\*\*) Tanto por ciento de viviendas destinadas a adjudicatarios no censados. No residentes en las unidades que se remodelan.

5.12.



5.13.

Los nuevos tejidos residenciales: la supresión del suburbio y el cambio de paradigma de ordenación de la ciudad del bloque abierto a los "nuevos ensanches"

5.12. y 5.13. Localización y características de las operaciones de remodelación de barrios de acuerdo con el estudio de J. Vinueza, T. Sánchez-Fayos y A. Oliete.

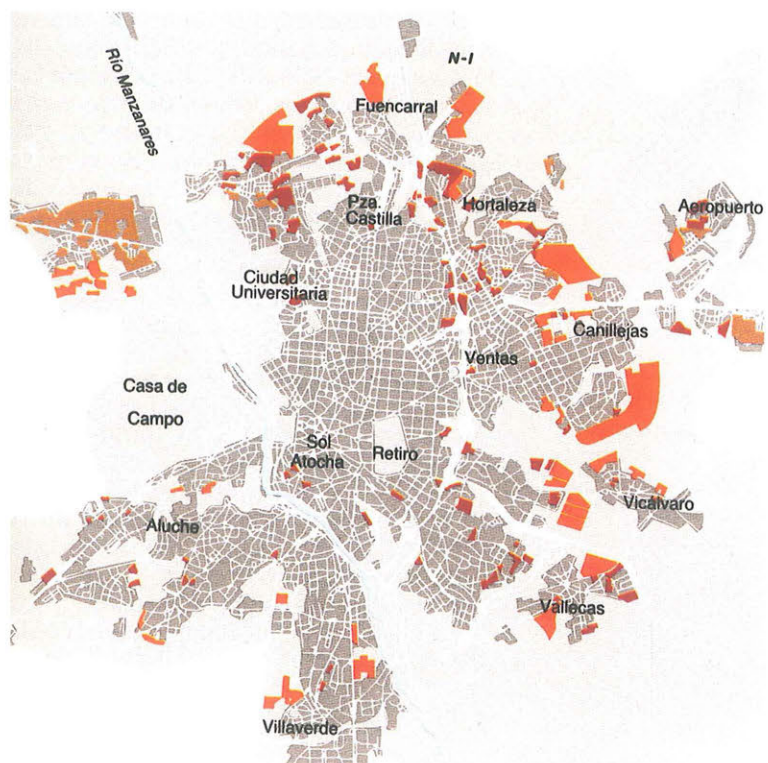




5.14.



5.16.



5.15.



5.17.

**5.14. y 5.15.** Propuestas de actuación residencial de la Oficina Municipal del Plan (1982); se incluyen remodelaciones de barrios pendientes (violeta), zonas de chabolismo (marrón), y poblados o colonias de

rehabilitación preferente (gris oscuro). En el gráfico inferior se señala el suelo propuesto para nuevas actuaciones residenciales (rojo).

**5.16. y 5.17.** Palomeras Sureste: una actuación de remodelación in situ de una zona ocupada por edificación marginal que sirve

asimismo para absorber núcleos chabolistas próximos. Planimetría de la situación inicial y final. Proyecto de M. Paredes, F. Prats y colaboradores.



- A) Actuaciones sobre suelo vacante o semivacante para absorber diferentes grupos chabolistas o de infravivienda próximos (los ejemplos más claros serán Fontarrón, Palomeras Sureste o Cornisa de Orcasitas).
- B) Remodelaciones "in situ" de parcelaciones marginales (como El Pozo del Tío Raimundo o Meseta de Orcasitas).
- C) Remodelación integral "in situ" de colonias o poblados de promoción pública preexistentes: UVAs de Canillejas, Vallecas, Villaverde o Pan Bendito; Poblados Mínimos de Vallecas, Orcasitas, Caño Roto; Poblado Dirigido de Orcasitas, San Blas H; Poblado de Absorción de Orcasitas, etc.
- D) Remodelaciones dispersas como la de Tetuán-Valdeacederas.

A finales de 1986 estaban entregadas o en construcción más de 34 mil viviendas del Programa, cerca del 90%. Su rápida y completa ejecución ha significado una profunda modificación de la periferia madrileña próxima, porque un valor a destacar es la centralidad relativa de estas actuaciones, consecuencia de la reivindicación básica que era permanecer en los barrios en nuevas viviendas.

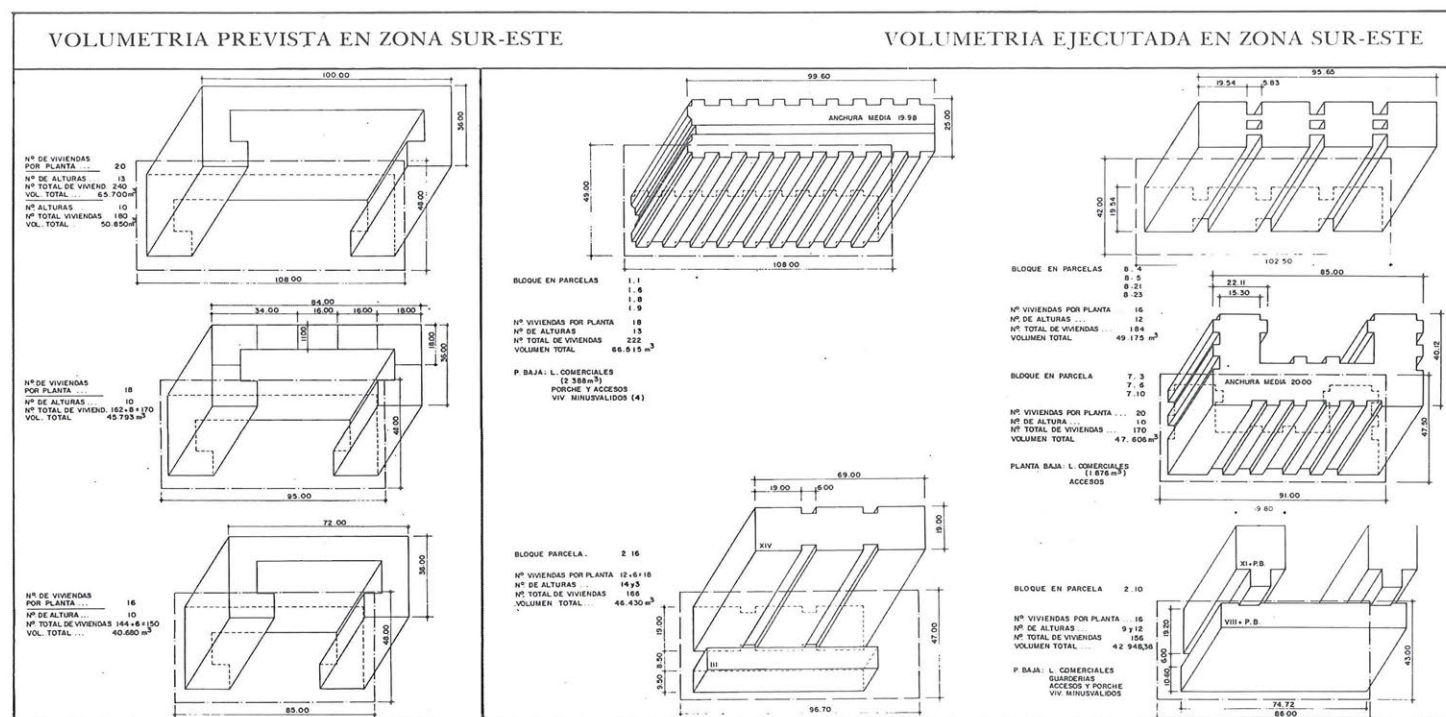
Por lo que se refiere a las formas de implantación urbana de estas actuaciones hay que destacar su diversidad:

- grandes operaciones de creación de un tejido urbano integrado, como es el caso de Palomeras Sur, Sureste y Norte, que completan el distrito de Puente de Vallecas,
- operaciones de ampliación discreta de las tramas preexistentes (Cornisa Orcasitas, S. Pascual, etc.),
- barrios autocentrados y relativamente autónomos (Poblado Dirigido de Orcasitas, Orcasur, ...),
- pequeñas operaciones de relleno de características morfológicas más o menos coherentes con el entorno,
- operaciones de renovación puntual diseminada (Tetuán).

En cuanto a los resultados en términos urbanísticos y arquitectónicos, el Programa de Barrios en Remodelación ha sido severamente criticado<sup>31</sup>. Sin embargo nosotros hemos defendido el valor de la experiencia como un valioso y representativo panorama del diseño urbano y de la arquitectura madrileños de fines de los 70' y primeros de los 80'<sup>32</sup>.

Pese a trabajarse a menudo en condiciones muy difíciles (constreñidos a territorios acotados, a veces muy ocupados, teniendo que manejar densidades altas y una reglamentación urbanística prefijada, la Ordenanza 3 de Edificación Abierta) se ha intentado reformular el modelo tradicional de bloques en paralelo o las artificiosas disposiciones de bloques y torres sueltas. Se produce un indudable interés en recuperar las alineaciones mediante la edificación, en configurar calles, avenidas o plazas que produzcan espacios urbanos reconocibles, incluso en algunos casos se hacen intentos de reformular las ordenaciones en manzana cerrada, forzando la Ordenanza de aplicación. Ejemplos como el grupo de los hermanos Casas en Orcasur, las manzanas de Velles y Valdés en la Meseta de Orcasitas, la extensión de la trama de Usera en la Cornisa (Calvo y Mapelli), las múltiples y arriesgadas configuraciones de Palomeras Sureste, Sur y Norte (Ferran, Montes-Carvajal, Frechilla-Peláez, Pérez-Pita, etc.), el alambicado ejercicio volumétrico de Sánchez-Casas y Peña en San Blas I o las manzanas semicerradas y pluritipológicas del Pozo del Tío Raimundo de Adiego-Vizmanos y López de Lucio, etc., constituyen un repertorio valioso.

En conjunto el Programa constituye una clara transición hacia lo que será la etapa posterior, los nuevos Ensanches generados por el Plan de 1985, en lo que se puede considerar una notable apuesta del urbanismo madrileño por una ciudad neoclásica. Que conjuga los valores de la densidad, la compacidad y la clara definición de sus espacios públicos, con calidades constructivas muy superiores y con niveles de equipamiento, incluyendo zonas verdes, muy aceptables.



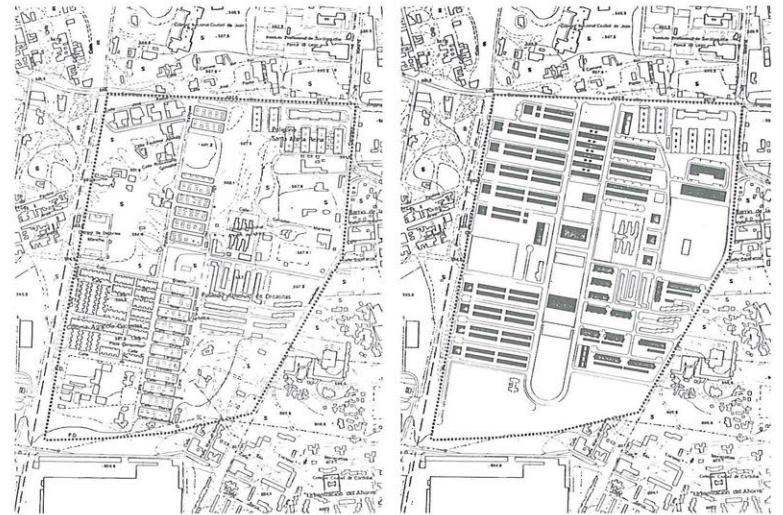
5.18.

5.18. Propuesta de reformulación volumétrica en la operación de Palomeras Sureste. Destaca la gran variedad de soluciones propuestas respondiendo a una misma ordenanza.



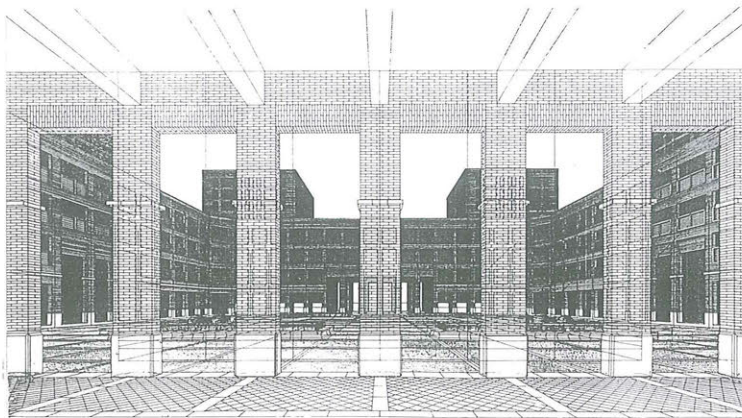


5.19.



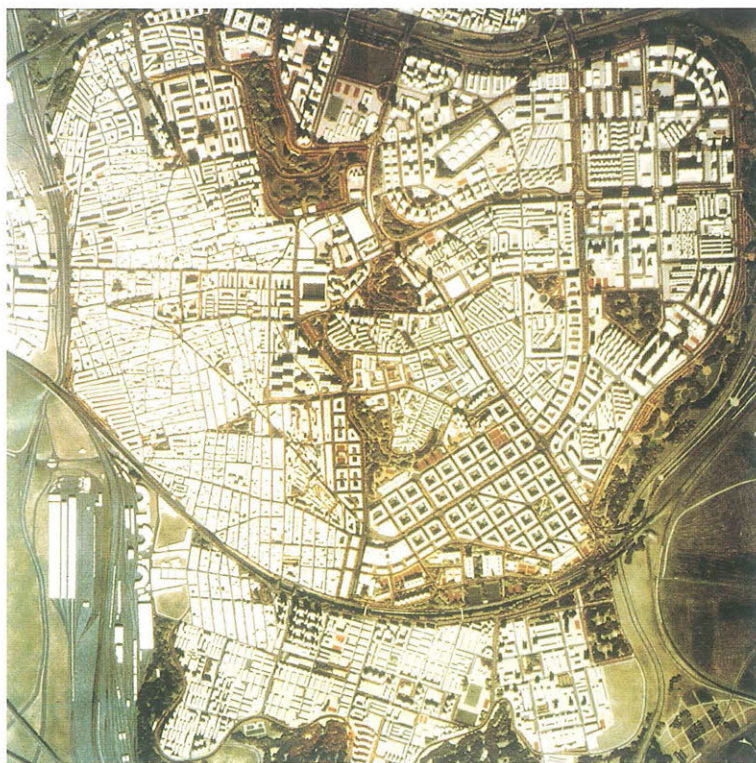
5.20.

142

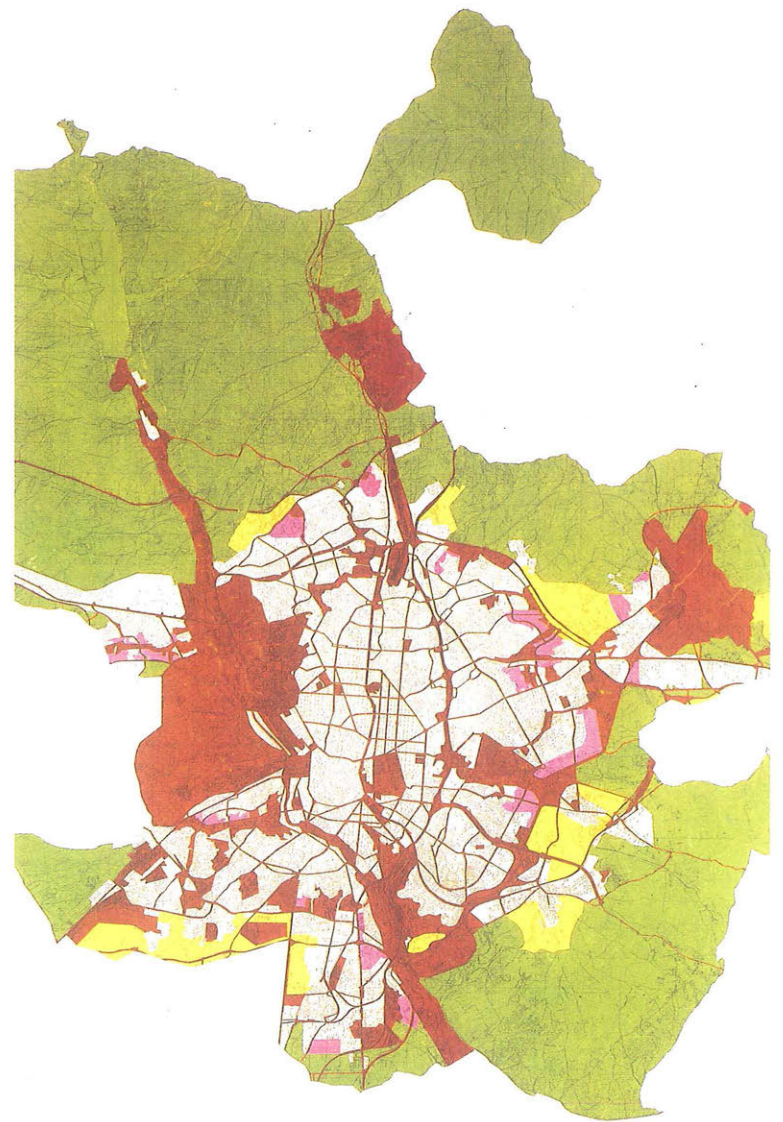


5.21.

Ramón  
López de Lucio



5.22.



5.23.

**5.19.** La Cornisa de Orcasitas: una actuación sobre suelo vacante (calificado como verde por el Plan de 1963) rematando el barrio de Usera. Planimetría de la situación inicial y final.

**5.20.** Orcasur: una actuación de remodelación integral de un conjunto de promociones públicas de baja calidad (Poblados Agrícola, Mínimo y de Absorción de Orcasitas). Planimetría inicial y final.

**5.21.** Perspectiva del proyecto de A. Valdés y J. Vellés para dos manzanas de la Meseta de Orcasitas, en el que aprecia un intento de recuperar la plaza porticada como espacio público.

**5.22.** Puente de Vallecas, Palomeras, Entrevías, y Pozo del Tío Raimundo. Maqueta del conjunto.



5.4. LA POLÍTICA DE SUELO RESIDENCIAL DEL PLAN DE 1985 Y LOS NUEVOS ENSANCHES DE MADRID

La propuesta de calificación de nuevo suelo residencial del Plan de 1985 es moderada, aunque no despreciable como desde posturas interesadas se ha pretendido más tarde. Desde luego es cierto que el rigor en la clasificación del suelo es uno de los criterios básicos del Plan. Se plantea limitar al máximo la extensión del suelo urbano en favor del urbanizable; y clasificar suelo urbanizable programado solo en la medida en que exista certeza sobre la programación de las inversiones públicas en Sistemas Generales así como compromisos fehacientes de ejecución por parte de los particulares. Asimismo será restrictiva la clasificación de suelo urbanizable no programado: exclusivamente los suelos necesarios para el crecimiento en los que no concurran las circunstancias anteriores o los suelos requeridos para practicar técnicas de concentración zonal de la superficie edificable, liberando espacios libres de vocación forestal.

La capacidad total supera las 180 mil viviendas distribuidas de la siguiente manera <sup>33</sup>:

Cerca de 40 mil (40.414 viviendas exactamente) se localizan en los 23 sectores de suelo urbanizable programado que se incluyen en los dos cuatrienios (1985-1993) a los que se extiende la programación del Plan. En total afectan 824 Has de superficie, que se elevan hasta cerca de 15 Km<sup>2</sup> si se consideran las Sistemas Generales adscritos a tales sectores.

Se localizan prioritariamente como remates urbanos en contacto con la futura M-40 al Este, Nordeste y Noroeste de la ciudad; completándose con operaciones de remate del borde sur de Aravaca, de fachada al

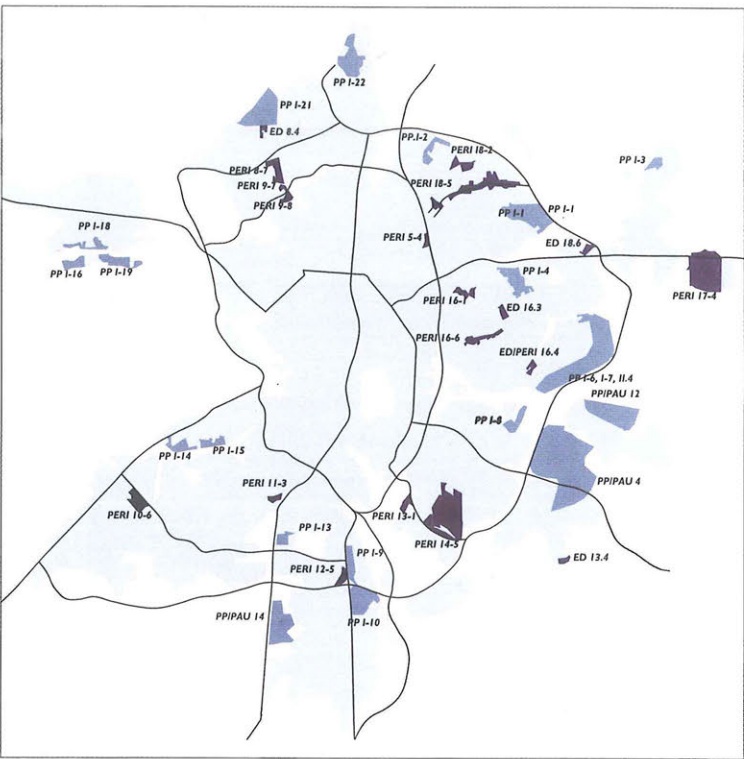
futuro parque de Cuña Latina, de configuración del nuevo eje de centralidad en que se quiere convertir la Avda. De Córdoba o de relleno de algún vacío interior significativo (Quinta de los Molinos).

Otras 14.564 viviendas se prevén en los ocho ámbitos de urbanizable sin programar que se delimitan (con una superficie total de 27 Km<sup>2</sup>, lo que supone una densidad media muy reducida, 5,44 viv/Ha, consecuencia de la política de concentración de la edificación a la que nos referíamos arriba). Este suelo completa el modelo de configuración de bordes del Plan, localizándose en íntimo contacto con la Avenida del Este o el distribuidor del Sur (actuales tramos Este y Sur de la M-40) o con el límite urbano del Nordeste y Noroeste (actual trazado Norte de la M-40).

La capacidad del suelo urbano “finalista” (totalmente urbanizado y sometido a las Ordenanzas de edificación) se estimaba en 20 mil viviendas.

La capacidad del suelo urbano en avanzado proceso de urbanización/edificación de acuerdo con Planes Parciales u otros instrumentos de ordenación ya aprobados (Áreas de Planeamiento Diferenciado, muchas de ellas procedentes del Plan de 1963, como se comentó más arriba) se eleva a cerca de 60 mil viviendas (59.587 con exactitud).

Finalmente, el suelo urbano que requiere operaciones de reestructuración, reurbanización y nueva edificación a través de Planes de Reforma Interior o de otros instrumentos adecuados, tiene una capacidad total de 45.802 viviendas <sup>34</sup>. Se encuentra mucho más distribuido por toda la periferia municipal entre la M-30 y la M-40;



5.24.

5.23. Propuesta de clasificación del suelo en el Plan General de 1985; en marrón, sistemas generales; en verde, suelo no urbanizable; en amarillo, urbanizable no programado y en rosa, urbanizable programado.

5.24. Planes Parciales, Planes de Reforma Interior y Estudios de Detalle procedentes del Plan General de 1985 con aprobación definitiva en 1993; la gran mayoría ejecutados en su totalidad o en avanzado estado de ejecución en 1998.

- Planes Parciales

  - PP I.1
  - PP I.2
  - PP I.3
  - PP I.4
  - PP I.6, PP I.7, PP II.4
  - PP I.8
  - PP I.9
  - PP I.10
  - PP I.13
  - PP I.14, PP I.15
  - PP I.16
  - PP I.18
  - PP I.19
  - PP I.21
  - PP I.22
  - PP/PAU 4
  - PP/PAU 12
  - PP/PAU 14
- Los Llanos

El Querol

Arroyo del Tesoro

Quinta de los Molinos

Ensanche del Este: San Blas

Ensanche del Este: Vandel

Oeste de San Fermín

El Espinillo

Norte del Polideportivo de Orcasitas

Cuña Latina. Sepúlveda y Alhambra

El Disco

La Horca

El Bardegual

Arroyo del Fresno

Los Tres Olivos

Valdebernardo Norte

Anillo Verde de Vicálvaro

Anillo Verde de Villaverde
- Planes Especiales de Reforma Interior y Estudios de Detalle

  - PERI 5.4
  - ED 8.4
  - PERI 8.7
  - PERI 9.7, PERI 9.8
  - PERI 10.6
  - PERI 11.3
  - PERI 12.5
  - PERI 13.1
  - ED 13.4
  - PERI 14.5
  - PERI 16.1
  - ED 16.3
  - ED/PERI 16.4
  - PERI 16.6
  - PERI 17.4
  - PERI 18.2
  - PERI 18.5
  - ED 18.6
- Paseo de los Jacintos/ M-30

Colonia La Coma

Vereda de Ganapanes/ Peñachica

Cerro Belmonte/ Emerenciana Zurilla

Aluche/ Avenida de los Poblados

Glorieta Elíptica

Rancho de El Cordobes

La Viña

Cerro Milano

Palomeras Bajas (Madrid Sur)

La Alegría

Cruz de los Caídos

Polig. Africa/ Borde Sur Gº Noblejas

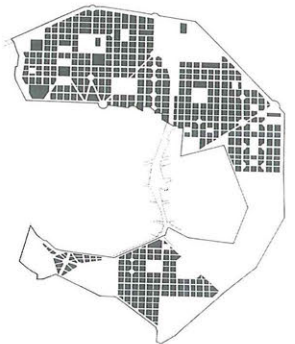
Avenida de Daroca/ Barrio Bilbao

Colonia Fin de Semana

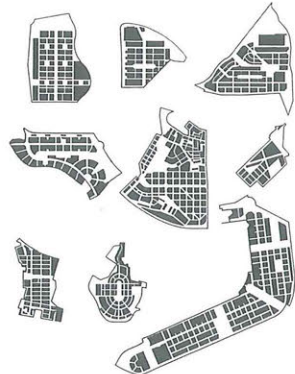
Barrio del Carmen

Eje Urbano de Hortaleza

Piovera Este



5.25.



5.26.

5.25 y 5.26. Comparación de tamaños y tejidos en el ensanche de Castro de 1859 y las principales propuestas de extensión residencial del Plan General de 1985.

Los nuevos tejidos residenciales: la supresión del suburbio y el cambio de paradigma de ordenación de la ciudad del bloque abierto a los “nuevos ensanches”



pequeños vacíos intersticiales, zonas a reestructurar mediante nuevo viario arterial (como la Gran Vía de Hortaleza o la Avda. de Daroca) y zonas marginales ("bolsas de deterioro") a recuperar. Más adelante nos ocuparemos de estas últimas.

Para atender durante 8 años a una demanda que se estimaba en unas 20 mil viviendas-año<sup>35</sup>, y que podría ocupar parte de la oferta vacante, la holgura del Plan se situaba en un 38%, quizás excesivamente ajustada.

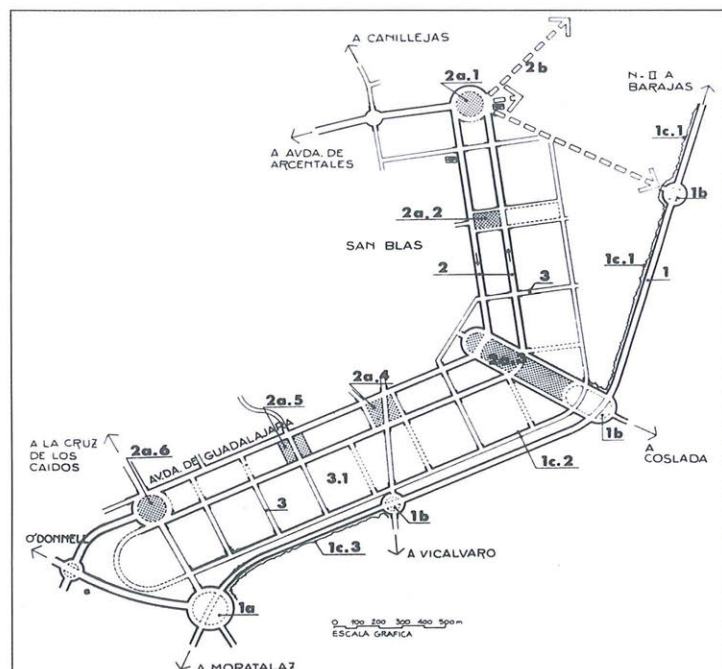
Aparte de esta caracterización cuantitativa del Plan de 1985, habría que subrayar otros tres aspectos novedosos de su propuesta residencial:

La nueva morfología urbana preconizada por el Plan General (y rigurosamente respetada en todos sus desarrollos), caracterizada por la recuperación franca de los trazados reticulares y de la manzana cerrada o semicerrada (pero en todo caso con espacios interiores de uso privado: jardines, juegos, aparcamientos...). En otro trabajo<sup>36</sup> hemos defendido el carácter de síntesis -y no de mera recuperación mimética o historicista- de estos neoensanches; síntesis entre distintas tradiciones urbanísticas y

arquitectónicas de la ciudad europea de los últimos 100 años: la fuerza ordenadora y la claridad geométrica en la definición de los espacios públicos de los Ensanches de la 2ª mitad del XIX, pero también las innovaciones tipológicas (vivienda pasante) y los nuevos estándares de calidad ambiental (4/5 alturas, amplios espacios interiores ajardinados, etc.) de la tradición racionalista y de las experiencias europeas de Viena o Amsterdam.

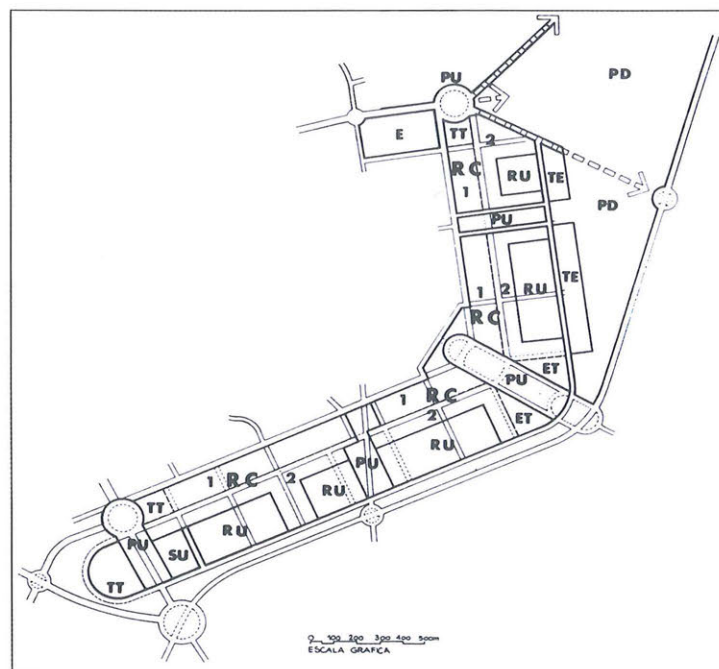
La apurada preocupación por la prefiguración de los paisajes urbanos (tejidos, tipos edificatorios, localización de los usos) desde el propio Plan General. Las fichas de directrices e indicaciones (numéricas y figurativas, vinculantes o indicativas), serán una guía importante para el desarrollo de los futuros Planes Parciales o Planes de Reforma Interior y una notable innovación metodológica que marca un camino posible en la articulación de las diferentes escalas del proyecto urbano.

La incorporación de una nueva vinculación al suelo urbanizable: un porcentaje mínimo obligatorio de Viviendas de Protección Oficial, como forma de asegurar la posibilidad de mantener a una parte de la población



#### Esquema de ordenación. Viario y actividad

**1.** La Avenida del Este, como acceso a Barajas, ronda exterior de relación interdistrital y apoyo de nuevos crecimientos.  
**1.a.** Intersección principal (Distribuidor/Acceso O'Donnell/Hermanos García Noblejas): "La entrada a la ciudad".  
**1.b.** Intersecciones secundarias: entradas distritales (Carretera de Canillejas y Coslada y acceso Sur a Centro Olímpico).  
**1.c.** "Fachadas" a la vía: el Parque Deportivo (1), el frente edificado (2), el Parque Urbano (3).  
**2.** La Avenida Interior, como eje urbano de máxima concentración de actividad, desdoblado en 2 vías de sentido único, plataforma reservada al transporte público.  
**2.a.** Plazas principales, "hitos" dentro de la trama, enclaves terciarios o comerciales.  
**2a.1.** Acceso al Centro Olímpico "desde" la ciudad, reubicación de estación de metro.  
**2a.2. y 2a.4 y 2a.5.** Plazas locales.  
**2a.3.** Espacio público predominantemente verde (parque lineal); enclave terciario de nivel urbano. Centro integrado.  
**2a.6.** Plaza representativa, remate de Ciudad Lineal.  
**2.b.** Reserva de viario para conexión con Barajas/Alameda (plataforma reservada).  
**3.** Entramado viario principal, configurando supermanzanas (3.1), delimitadas por: calles con fachada, áreas ambientales interiores.



#### Esquema de ordenación. Regulación y usos

**RC:** Residencial con alineación a vial en manzana cerrada (dominancia de 4 y 5 plantas) limitación de vivienda unifamiliar a pequeños enclaves.  
**Grado 1:** Permisividad de elementos puntuales o frentes de 7 plantas.  
**Grado 2:** Prohibición de más de 5 plantas.  
**RU:** Alternancia de vivienda colectiva y unifamiliar alineadas a vial.  
**TT:** Ordenación volumétrica con formación de fachada en frentes principales, predominancia de uso residencial y tolerancia terciaria y comercial.  
**ET:** Enclave, predominantemente terciario, con ordenación volumétrica libre excepto en frentes principales a parque, alineados al vial.

**TE:** Areas con carácter de espacios libres de uso público (parque) con tolerancia de enclaves no residenciales (equipamiento, uso industrial) asociados al vial y con una ocupación máxima del 25% del frente del mismo.  
**PU:** Parque urbano con tolerancia de implantación de equipamiento singular en el 20% de su superficie.  
**PD:** Parque deportivo.  
**SU:** Servicios urbanos.  
**E:** Equipamiento.



que demanda vivienda en una localización central dentro del municipio de Madrid (los mecanismos habituales del mercado de vivienda libre los expulsan necesariamente a las periferias metropolitanas: el precio medio del m<sup>2</sup> de VPO en 1993 era 3 veces inferior al de la vivienda libre; 80 mil ptas/m<sup>2</sup> frente a 246 mil ptas/m<sup>2</sup><sup>37</sup>). Aunque el objetivo inicial del Plan de 1985 era alcanzar una proporción del 90% del VPO, la cifra finalmente establecida para el suelo urbanizable programado fue del 87%; “la traducción de estas elevadas expectativas a través del largo y conflictivo período 1985-1993- en el que se redactan y aprueban los respectivos PAUs y Planes Parciales, ha supuesto una notable rebaja: la VPO significa ahora cerca del 62% de la superficie edificable residencial y el 55,7% de la total”<sup>38</sup> lo que supone más de 24 mil viviendas en los 21 Planes Parciales que tenían aprobación definitiva en Junio 1993 (a las que habría que sumar las casi 7 mil viviendas de VPO generadas por el Consorcio Urbanístico Madrid-Sur en el antiguo barrio de Palomeras Bajas).

En conjunto, las propuestas del Plan de 1985 son una realidad en muy avanzado proceso de culminación en 1999. La más ambiciosa y compleja de todas (el Ensanche del Este, 10.650 viviendas que ocupan casi 2 km<sup>2</sup>, distribuidas en 3 planes parciales de iniciativa privada), avanza a un ritmo muy rápido, después de años de dificultades, y podría estar ultimada hacia el filo del siglo XXI. Las nuevas piezas reticulares y las docenas de pequeñas operaciones de remate relleno o reestructuración, han supuesto una sustancial mejora de la calidad urbana y de los estándares residenciales en las diversas periferias municipales. Mientras algunas publicaciones profesionales se ensimisman en diseccionar experimentos formalistas desvinculados de cualquier análisis riguroso de los problemas del suelo, el transporte o el carácter del espacio público<sup>39</sup>, en los desconocidos barrios de la periferia madrileña se intenta reconstruir un espacio urbano coherente y cualificado: denso sin los excesos de los 70', equipado, bien construido, intrépido en su silenciosa reivindicación de una ciudad todavía colectiva y pública en la era de las dimisiones individualistas que encuentran su expresión más acabada en las “gated communities” del nuevo suburbio<sup>40</sup>.



5.28.

## 5.5. EL PROGRAMA DE “BOLSAS DE DETERIORO URBANO”, 1988/89 Y 1990/91

El Plan de 1985 había detectado un numeroso paquete de piezas que debían someterse a Planes Especiales de Reforma Interior; entre ellas se encuentran grandes operaciones urbanas como las que han dado origen a la Gran Vía de Hortaleza, Pasillo Verde Ferroviario<sup>41</sup> o Madrid Sur.

Pero el Programa de Urbanismo y Vivienda que prepara la Gerencia Municipal en 1988<sup>42</sup> selecciona diecinueve zonas planteando la intervención pública directa (expropiación del suelo, urbanización y realojo de residentes) para resolver definitivamente lo que denomina “bolsas de deterioro urbano”. El objetivo general está sintéticamente expresado en la introducción a este programa: “... se propone abordar la reordenación y reurbanización, y la sustitución de vivienda deteriorada o subestandar en 19 áreas interiores al consolidado urbano, muy cualificadas, por su localización, para conseguir, mediante su regeneración, un cambio o transformación de peso estructural, por suma de efectos en el conjunto de la ciudad”<sup>43</sup>.

Se trata de enclaves centrales pero crónicamente sin resolver, bien por falta de accesibilidad, por invasiones de usos marginales o por situaciones de deterioro producidas por el propio planeamiento (áreas sometidas a actuaciones de viario arterial o con calificación de zonas verdes, etc.). Con frecuencia están ocupadas por infraviviendas, chabolas, actividades productivas marginales o bien alternan estos usos con vacíos carentes de cualquier tipo de urbanización y de trazado.

En conjunto suman 170 Has en las que existen unas 2000 viviendas deficientes. Su remodelación conjunta supone construir cerca de 7000 viviendas y 750 mil m<sup>2</sup> de usos terciarios e industriales. Esta elevada edificabilidad persigue equilibrar el balance económico de toda la operación que será, como se ha dicho, de iniciativa municipal pero con una importante participación de la privada, a través de Convenios específicos o de venta de los solares urbanizados para la construcción de viviendas, en su mayoría libres (el 60%).

Este programa inicial se completa en 1990/91<sup>44</sup> creciendo el número de actuaciones hasta un total de 20.

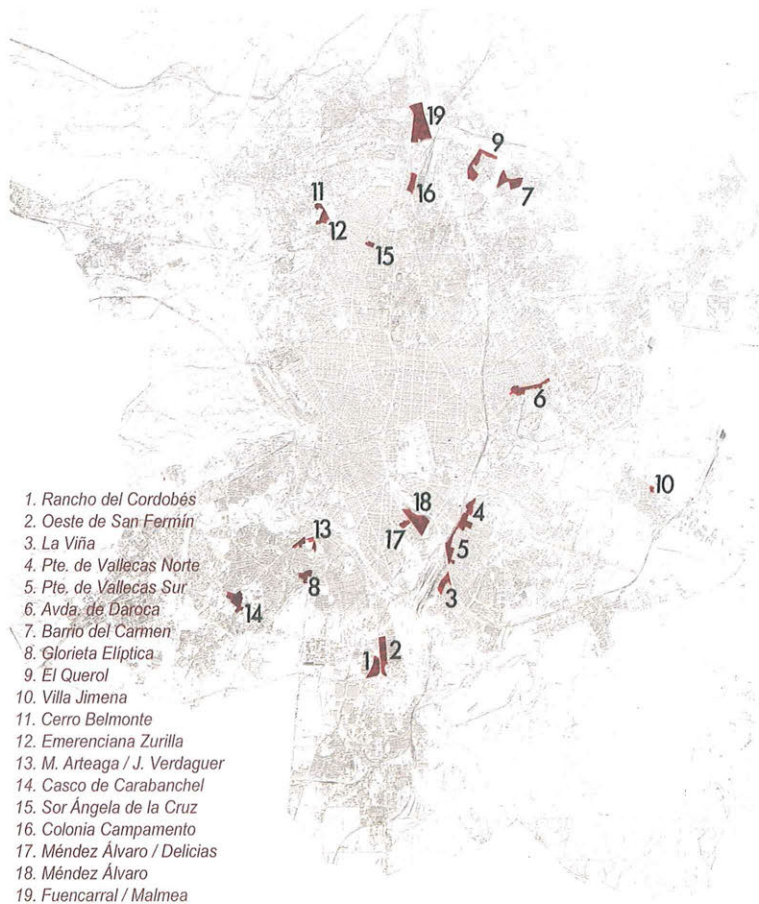
El suelo afectado será ahora de 265 Has con capacidad de albergar 12.536 viviendas y casi 600 mil m<sup>2</sup> de usos terciarios o industriales (generando además 53 Has de zonas verdes nuevas y casi 23 Has de parcelas para equipamientos)<sup>45</sup>.

Se plantean dos formas de gestión básica:

*La gestión directa*, en la que el Ayuntamiento asume todos los costos: expropiación del suelo, proyecto y ejecución de la urbanización y realojos normalmente a través de la Empresa Municipal de la Vivienda. En 1995 hay veinte zonas en que se actuando por este método (entre otras en la Avda. de Daroca, Oeste de San Fermín o la Viña).

*La gestión por venta* supone que el Ayuntamiento saca cada una de las operaciones a concurso público para que el Concesionario adjudicatario se haga cargo de todos los costes anteriores (excepto el realojo) a cambio de la cesión del suelo lucrativo. Por este sistema se





5.29.

Ramón  
López de Lucio

ejecutan zonas como Rancho del Cordobés, barrio del Carmen, Glorieta Elíptica o Emerenciana Zurilla (además de una operación estructural como la Gran Vía de Hortaleza).

Dentro de las 29 operaciones del programa se dan situaciones muy diversas:

Desde actuaciones en que básicamente se respeta la trama existente y la mayor parte de las edificaciones planteando pequeños remates edificados, completando el viario, etc. Este sería el caso de Puente de Vallecás Sur y Norte (PERIs 14.1 y 14.3).

En otros casos se dan auténticas actuaciones de remodelación integral, erradicando la totalidad de las edificaciones y usos iniciales y creando una nueva trama urbana. En general se trata de áreas de muy precaria consolidación y elevada marginalidad: Oeste de San Fermín, la Viña, Avda. de Daroca, Glorieta Elíptica, Querol, Cerro Belmonte.

También hay situaciones intermedias como puede ser el barrio de El Carmen o M. Arteaga- J. Verdaguer.

Y zonas donde lo que se propone básicamente es la reordenación de los usos industriales (como en Méndez Alvaro-Delicias o Fuencarral-Malmea).

También hay zonas que quedan fuera del programa y que serán acometidas más tarde -como es el caso de la Avda. de Asturias- o que están todavía pendientes de ordenar- como toda la cornisa del Paseo de la Dirección, distrito de Tetuán.

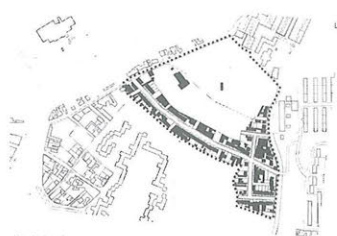
Los efectos a finales de 1998 del programa de bolsas de deterioro es desigual. Algunas han quedado aparcadas <sup>46</sup>, otras están casi totalmente ejecutadas (Glorieta Elíptica, Rancho del Cordobés, La Viña) o en ejecución avanzada (El Querol, Oeste de San Fermín, Cerro Belmonte y Emerenciana Zurilla, barrio del Carmen, etc.). En el capítulo dedicado a describir los grandes ámbitos municipales se ofrecerá mayores detalles sobre las más representativas de estas actuaciones.



Estado Actual



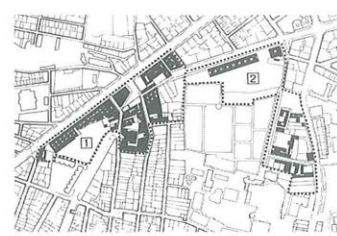
5.30.



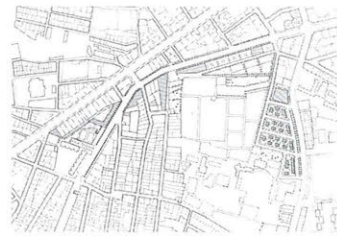
Estado Actual



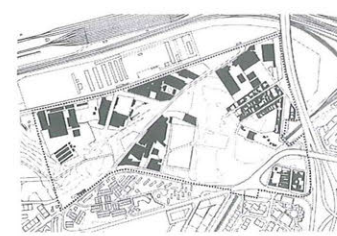
5.31.



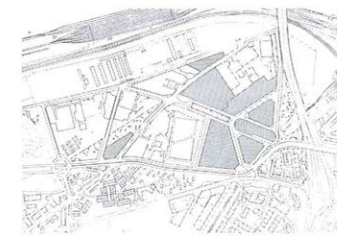
Estado Actual



5.32.



Estado Actual



5.33.

5.29. Localización de las actuaciones propuestas en el programa de "Bolsas de deterioro urbano".

5.30. Actuación en Glorieta Elíptica.  
5.31. Actuación en Emerenciana Zurilla.

5.32. Actuación en Mercedes Arteaga - Jacinto Verdaguer.

5.33. Actuación en Fuencarral.



5.6. EL PLAN 18.000 Y LAS ACTUACIONES PÚBLICAS DE VIVIENDA EN EL DECENIO DE LOS 90'

El panorama de la producción de viviendas en la Comunidad de Madrid desde 1979 se refleja en el Cuadro adjunto <sup>47</sup> para un periodo de 19 años subdividido en 5 tramos. Se aprecia perfectamente el ritmo global decreciente hasta una cifra por debajo de las 20 mil viviendas/año en el cuatrienio 1990/93 que, de alguna manera ,se corresponde con la notable disminución de la presión demográfica (crecimiento vegetativo e inmigratorio), aunque también con el final del período expansivo de la segunda mitad de los años 80'. La cifra promedio para el último período cuatrienal (1994-97) reflejan un notable ascenso hasta los niveles de producción de los años 80', aunque todavía netamente inferiores a los del trienio 1979-81 (sin embargo el dato acumulado para Noviembre de 1997 se eleva a 31 mil viviendas, en el umbral de las cifras de ese trienio).

Los análisis de tendencias, como el realizado en 1995 por J. Leal y L. Cortés <sup>48</sup> estiman una necesidad global de vivienda de 500 mil unidades para el período 1991 - 2006, lo que significaría la producción anual de entre 32 y 40 mil viviendas, cercana a las cifras de los últimos 70'. El argumento se basa en las necesidades por formación de nuevos hogares (los niños del 'boom' demográfico de finales de los 60' y primeros 70'), retenida por las dificultades de incorporación estable al mercado laboral, y por la continuada disminución del tamaño de los hogares (se ha pasado de 3,38 personas /vivienda en el Censo de 1981 a 2,88 en el Padrón de 1996). Pero los autores también constatan que la mayor parte de la demanda tendrá rentas bajas (jóvenes, hogares recién formados, etc.), por lo que se deberían construir elevadas proporciones de VPO. Y ahí surge el problema a la vista de los datos anteriores: la producción de VPO (y la de vivienda de promoción pública directa, no reflejada en el cuadro), atraviesa un máximo en los años 1982-85, cuando se alcanza una media cercana a las 17 mil viviendas/año, lo que

Fuente: Consejería de Economía; Boletín de Coyuntura de la Comunidad de Madrid (reprod. por CAM, *La vivienda en Madrid* 1995, pág. 41 y elaboración propia). Los datos para 1994-97 proceden directamente del Boletín Coyuntura del Instituto de estadística de la CAM.

VIVIENDAS TERMINADAS EN LA CAM POR TIPO DE PROTECCIÓN, 1979-1997

Período	VPO			VIV. LIBRE			TOTAL VIV.	
	Nº viv.	%s/total	viv./año	Nº viv.	%s/total	viv./año	Nº viv.	viv./año
1979/81	24.733	25,7	8.244	71.367	74,3	23.789	96.100	32.033
1982/85	66.532	66,7	16.633	33.146	33,3	8.286	99.678	24.919
1986/89	44.059	49,4	11.015	45.169	50,6	11.292	89.228	22.307
1990/93	10.614	14,1	2.654	64.577	85,9	16.144	75.191	18.798
1994/97	19.124	19,8	4.781	77.676	80,2	19.419	96.800	24.200
TOTALES	165.062	36,1	8.687	291.935	63,9	15.365	456.997	24.052
1979/93								



Los nuevos tejidos residenciales: la supresión del suburbio y el cambio de paradigma de ordenación de la ciudad del bloque abierto a los "nuevos ensanches"

5.34. Viviendas de protección oficial en bloque y en manzana cerrada en Valdebernardo.



supone un 67% de la construcción total; se reduce notablemente entre 1986/89 (recuperación económica y 'boom' de precios en el sector inmobiliario) y alcanza mínimos en la primera mitad de los 90': 2654 viviendas/año de media, que apenas representan un 14% de la producción; para incrementarse algo en el último cuatrienio (1994/97), sin sobrepasar todavía el listón del 20% de la producción (menos de 5.000 viviendas/año para toda la provincia).

Desde luego son datos agregados para la Comunidad pero reflejan con bastante exactitud lo que ocurre en el municipio capital.

Ante esta situación se ponen en marcha dos iniciativas importantes. La primera es el programa de Consorcios Urbanísticos de la Comunidad de Madrid que se inicia en 1987. Hasta 1995 se habían formado 15 Consorcios en 14 municipios que sumaban un total de 92 mil viviendas<sup>49</sup>. Dentro del municipio de Madrid se forman dos Consorcios, ambos amparados en las propuestas del Plan General de 1985:

- Consorcio Urbanístico Madrid-Sur (1987), 6980 viviendas (100% VPO),
- Consorcio Urbanístico de Valdebernardo (1989), 6000 viviendas (90% VPO).

Ambas operaciones están casi ultimadas y han supuesto las más significativas aportaciones concentradas de VPO de la ciudad.

La segunda iniciativa es de carácter municipal exclusivo. Se trata del Plan 18.000 que se pone en marcha en 1991. Ofrece 3 modalidades<sup>50</sup>:

Promociones municipales directas a través de la Empresa Municipal de la Vivienda (EMV); destinadas a familias con rentas inferiores a 2 veces el Salario Mínimo Interprofesional (SMI); se gestionan a través de una cesión gratuita del derecho de superficie del suelo urbanizado durante 75 años.

Cesiones de suelo a Cooperativas mediante idéntica fórmula (derecho de superficie gratuito durante 75 años). Destinado a familias con rentas inferiores a 2,5 veces el SMI; VPO de régimen general.

Venta de suelo a precio tasado (no superior al 15% de 1,2 veces el módulo de las viviendas de VPO) a Cooperativas. Destinado a familias con rentas menores a 4 veces el SMI; VPO de régimen general.

La gestión del Plan a finales de 1996 está muy avanzada. Se han escriturado 208 parcelas de un total de 220 parcelas (que proceden del Patrimonio Municipal de Suelo, gestionadas a través de las Juntas de Compensación, cesiones, o bien expropiadas directamente). Se han concedido licencias para 13.460 viviendas (un 75% del total previsto) y entre 1994 y 1996 se han ultimado 7002 unidades (una media de 2334 viv/año). Cifras estimables pero insuficientes para absorber una demanda que, para Madrid capital, se estima entre 6000 y 10000 viviendas al año (el 60% de las necesidades globales).

Simultáneamente la Empresa Municipal de la Vivienda ha producido entre 1991-94, 3.357 VPO de Régimen Especial<sup>51</sup> y, entre 1992-95, 2336 VPO de Régimen General; estas últimas dentro del Plan Cuatrienal 1992-1995, en su mayor parte adjudicadas por concurso público abierto a todos los



5.35.

5.35. Viviendas de protección oficial en manzana cerrada en Madrid Sur.



madrileños. Además ha promovido en el mismo intervalo temporal 1.526 viviendas de precio tasado (VPT), aunque por sus características (120 m<sup>2</sup> de superficie máxima, para familias con rentas menores a 7,6 veces el SMI) poco coincidentes con el perfil de la demanda mayoritaria.

Finalmente cabe señalar que en los 90' se percibe una notable recuperación de la actividad edificatoria (aunque dirigida en su mayor parte a la vivienda libre, como se ha señalado). En el cuadro adjunto se indican el número de viviendas que suman las licencias de obras nuevas concedidas en el trienio 1994/96:

Ámbito	1994	1995	1996
Almendra Central	4.110	4.214	4.101
Periferia Noroeste	3.225	3.257	1.111
Periferia Suroeste	1.265	738	939
Periferia Sureste	1.725	1.313	2.603
Periferia Nordeste	3.431	6.908	7.003
TOTALES MUNICIPIO	13.765	16.430	15.757

Fuente: Ayuntamiento de Madrid/GMU, "Memorias de Gestión 1995 y 1996", págs. 132-3/141-3

Es particularmente elevada la actividad en los distritos de Arganzuela (7253 viviendas: operaciones del Pasillo Verde Ferroviario, Gas Madrid, Gran Vía de S. Francisco, etc.), Fuencarral-El Pardo (4.453 viviendas: Arroyo del Fresno, bordes de Sinesio Delgado...), Moncloa-Aravaca (2.029 viviendas: remate sur Aravaca...) y Hortaleza (4.616 viviendas: Los Llanos, Arroyo del Santo...) y Ciudad Lineal (2.603 viviendas: Quinta de los Molinos, ...). Por contraste destaca la escasa actividad en los distritos del Sur/Sureste.

LA EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS FAMILIARES EN LOS CENSOS DE POBLACIÓN, 1981-1996 (en miles de vivienda)

Ámbitos espaciales	Nº Total de viviendas			Viv. Principales			Viv. Secundarias			Viv. Vacías		
	1981	1991	1996	1981	1991	1996	1981*	1991	1996	1981*	1991	1996
Almendra Central	434,4	446,0	469,2	355,4 [81,8 %]	351,5 [78,8 %]	347,2 [74,0 %]	--	27,8 [6,2 %]	39,5 [8,4 %]	78,9 [18,2 %]	66,4 [14,9 %]	82,4 [17,6 %]
Periferia Noroeste	94,6	111,2	118,11	80,2	93,9	97,6	--	3,8	7,1	14,4	13,5	13,4
Periferia Sur/SW**	233,5	266,11	279,7	207,8	233,5	239,7	--	9,5	7,9	25,7	23,2	30,4
Periferia Sureste**	160,0	151,6	165,2	140,1	131,8	143,5	--	3,5	3,5	19,9	16,3	18,2
Periferia Nordeste	172,7	188,0	201,1	150,4	163,11	169,7	--	4,6	9,4	22,3	20,4	22,0
Municipio Madrid	1095,3 [100 %]	1162,9 [100 %]	1231,6 [100 %]	933,9 [85,3 %]	973,8 [83,7 %]	997,8 [81,0 %]	34,1 [3,1 %]	49,1 [4,2 %]	67,4 [5,5 %]	127,2 [11,6 %]	140,1 [12,1 %]	166,4 [13,5 %]

Fuente: Censos de Población de 1981 y 1991; Padrón de 1996

EVOLUCIÓN DE LA OCUPACIÓN MEDIA DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES PRINCIPALES (hab./viv.)

Ámbito	1981	1991	1996
Almendra Central	3,07	2,82	2,65
Periferia Municipal	3,50	3,20	3,00
Municipio Madrid	3,38	3,09	2,88

EVOLUCIÓN PORCENTUAL POR ÁMBITOS ESPACIALES, 1981/1996

Ámbito	Total Viv.	Viv. Ppales.	Secundarias y vacías
Almendra Central	8,01%	-2,3 %	54,5 %
Periferia NW	24,8 %	21,7 %	42,5 %
Periferia S-SW	19,8 %	15,4 %	49,0 %
Periferia SE	3,2 %	2,4 %	9,0 %
Periferia NE	16,4 %	12,8 %	40,8 %
Municipio Madrid	12,4 %	6,8 %	44,9 %

5.7. LA EVOLUCIÓN FÍSICA DEL SISTEMA RESIDENCIAL EN EL PERÍODO 1979-1999: SUSTITUCIONES, CRECIMIENTOS INTERSTICIALES Y EXTENSIONES

Madrid pierde 287 mil habitantes entre 1981 y 1996; sin embargo el número total de viviendas familiares se incrementó en 136 mil unidades y el de viviendas principales ocupadas crece en 64 mil. ¿Cómo se explica esta evolución aparentemente contradictoria?. Suceden varios procesos de los que dan cuenta los cuadros adjuntos:

En primer lugar disminuye notablemente el tamaño familiar: de 3,38 personas/vivienda para el municipio completo en 1981 a 2,88 en 1991 (y en la almendra central las cifras son aún más reducidas: se pasa de 3,07 a 2,65 personas/vivienda).

Además sube, tanto en valores absolutos como porcentuales, el número de viviendas vacías (en venta o simplemente desocupadas) hasta 166 mil en 1996, el 13,5% del parque total.

También se incrementa, pese a lo paradójico que parezca, el número de viviendas secundarias, sobre todo en la almendra central de la ciudad. En 1996 se contabilizan 67 mil residencias de este tipo (casi 40 mil en el centro), que suponen más del 5% del parque total.

\* En los datos disponibles del Censo de 1981 no se distingue (salvo para el municipio conjunto) entre viviendas secundarias y vacías; estas últimas acumulan los dos conceptos.  
\*\* En 1981 Madrid estaba dividido en 18 Distritos; la única diferencia significativa aparece en la línea divisoria entre las periferias Suroeste y Sureste: en 1981 era la carretera de Andalucía y a partir de 1987 fue el río Manzanares. Esta circunstancia hace aparecer "hinchados" los datos de 1981 para la periferia Sureste y deflactados los de la Suroeste.

Los nuevos tejidos residenciales: la supresión del suburbio y el cambio de paradigma de ordenación de la ciudad del bloque abierto a los "nuevos ensanches"

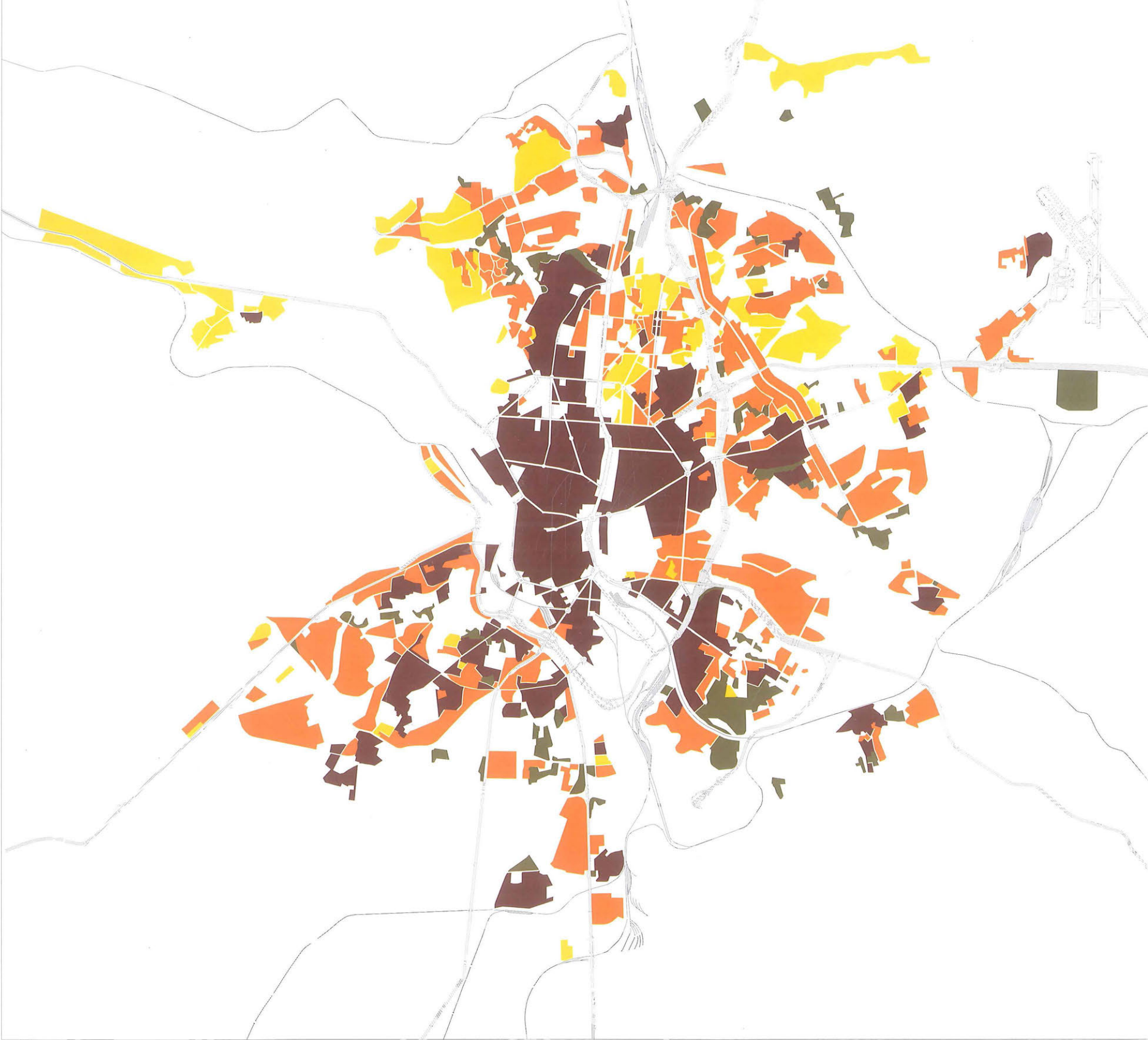
Por ámbitos espaciales la situación presenta diferencias sustanciales:

En la almendra central las viviendas principales disminuyen (un 2,3% en 15 años) aunque el parque total se incrementa un 8%, cifra muy inferior - como es lógico- a la que corresponde a las periferias municipales (excepto la sureste).

La periferia sureste (distritos de Puente de Vallecas, Vallecas, Moratalaz y Vicalvaro) es muy estacionaria tanto en el total de viviendas familiares como en las ocupadas y vacías. El cambio de fronteras administrativas al que se hace referencia anteriormente explica en parte este resultado.

Las otras tres periferias municipales experimentan importantes crecimientos cuantitativos en estos 15 años: entre un 16% y un 25% más de viviendas familiares, aunque las cifras de incremento de las viviendas principales son más modestas, entre el 13 y el 22%.





5.36.



**RESIDENCIAL**  
**ESTADO 1979**

ESCALA 1:100.000  
500 m. 0 500 1000 1500 2000 2500 3000 3500 4000 4500 5000 m.



La cifra que realmente se dispara entre 1981 y 1996 en la almendra central y en las periferias Noroeste, Suroeste y Nordeste, es la cantidad de viviendas vacías y secundarias: porcentajes entre el 41% y el 55% de aumento. Cifras que probablemente reflejan procesos diversos: el progresivo abandono -a veces descrito como vivienda secundaria -del patrimonio de menor calidad, pero también la creciente distancia entre los precios de la vivienda nueva o usada y la capacidad económica real de la demanda.

En los planos que se acompañan se refleja, de manera simplificada, la evolución del sistema residencial para el conjunto de la ciudad central entre 1979 y 1999.

Se trata de 3 documentos gráficos que describen:

- la situación inicial en 1979,
- las transformaciones del sistema entre 1979 y 1999,
- la situación final en 1999.

Se han distinguido cuatro categorías (formas de crecimiento que permiten una comprensión morfológica del conjunto urbano:

La manzana cerrada, que engloba las zonas predominantemente residenciales del casco antiguo, del ensanche histórico, de las parcelaciones periféricas consolidadas, de los núcleos de los pueblos periféricos absorbidos y también de los "nuevos ensanches" originados a partir del Plan de 1985 (aunque en algunos casos se trate de manzanas no totalmente cerradas pero si caracterizadas por su edificación alineada a viales y su delimitación de un espacio interior privado).

El bloque abierto de vivienda colectiva en sus múltiples configuraciones que aparecen en la ciudad a partir de los años 40'.

La vivienda unifamiliar en parcelas independientes; ya se trate de edificaciones exentas, pareadas o en hilera.

Los tejidos marginales, que incluyen el chabolismo propiamente dicho, las parcelaciones marginales (posteriores a 1940) escasamente consolidadas ( desaparecidas en su mayor parte) y también algunas actuaciones de vivienda pública incluidas en esta categoría por su carácter transitorio, su baja calidad edificatoria, su mal estado de conservación y/o su posición aislada (marginal) dentro del tejido urbano.

En 1979 el aspecto más llamativo es la extensión de las zonas ocupadas por tejidos marginales en la periferia de la ciudad y prácticamente en todos sus sectores: los bordes exteriores del distrito de Tetuán, la zona de Peña Grande - Peña Chica en el distrito de Fuencarral, bolsas al final de Arturo Soria-nudo Norte de la M-30, las Cárcavas al otro lado del ferrocarril de cintura, el barrio de Bilbao en el distrito de Ventas, el final de Hermanos García Noblejas y los bordes del Gran San Blas, la amplísima zona de Palomeras Bajas y Altas, Pozo del Tío Raimundo, la Celsa, borde septentrional de Entrevías y otros núcleos menores en Puente de Vallecas, la UVA de Vallecas, Villaverde y Pan Bendito, la zona comprendida entre Orcasitas y Usera incluyendo algunos antiguos barrios de promoción pública (Poblados Mínimo y Agrícola), el espacio de Cuña Latina, etc.

Las *transformaciones* durante los 20 años 1979-99 afectan de manera más significativa a las distintas periferias, como es lógico dado el grado de consolidación de la almendra central y el carácter puntual (no recogido en la cartografía elaborada) de las operaciones de relleno y la sustitución que tienen lugar en ella. Tan solo el borde del tramo oriental de la M-30 y la zona de Arganzuela (Pasillo Verde Ferroviario, operaciones de sustitución de usos fabriles por residenciales en las zonas de Legazpi, Méndez Alvaro o calle Toledo), recogen algunas actuaciones significativas.

El conjunto más importante de transformaciones lo configura el programa de barrios de remodelación, desarrollado en su mayor parte entre 1978 y 1985, y los nuevos ensanches y actuaciones residenciales derivadas del Plan de 1985, incluyendo las que proceden del Plan de 1963 culminando su desarrollo durante el período que estudiamos.

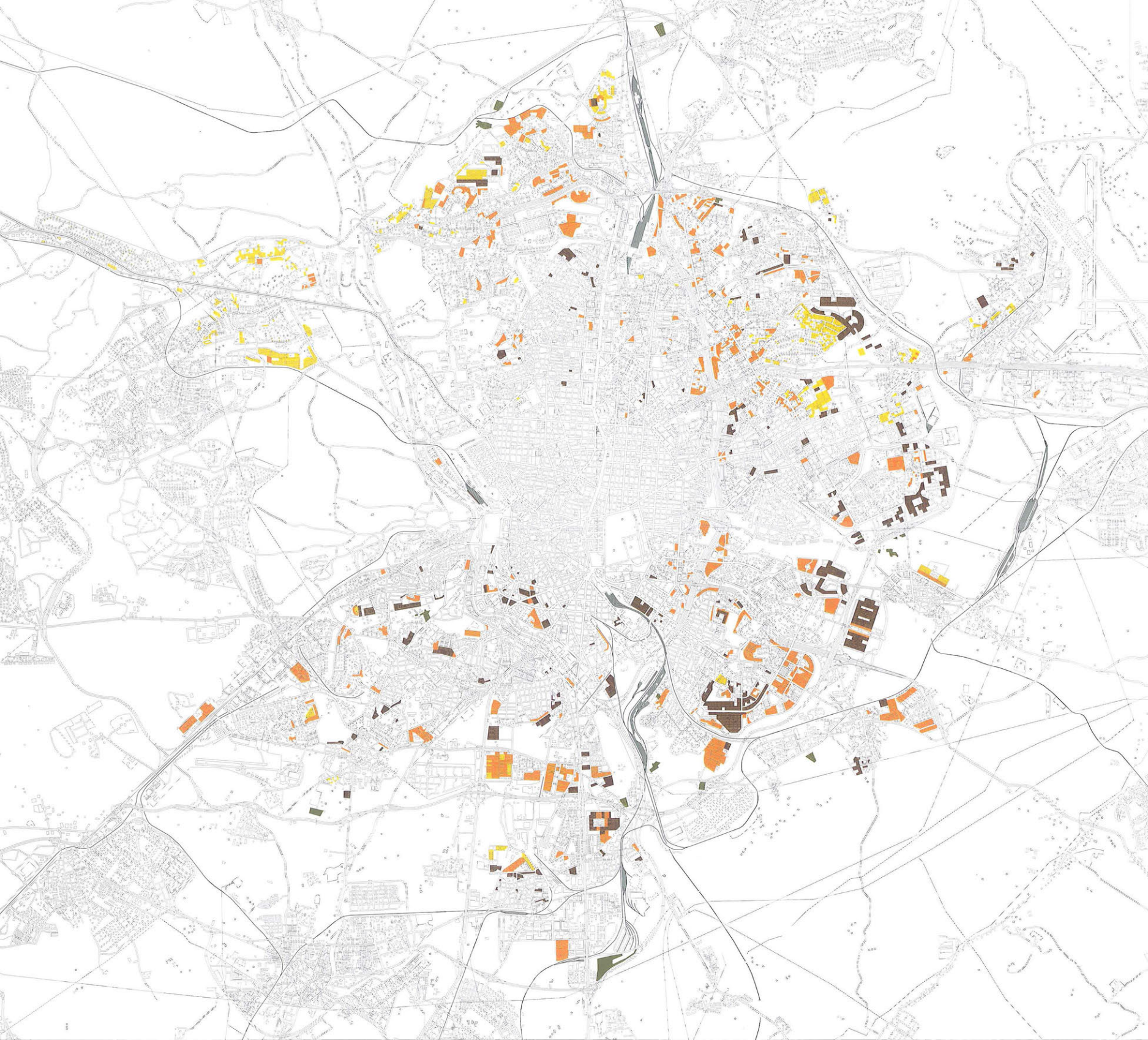
La mayor parte de la nueva periferia residencial se sigue construyendo con bloques abiertos. En este sentido son ejemplares barrios de remodelación como Palomeras Sureste, Palomeras Norte, Pozo del Tío Raimundo y Orcasur. Pero también numerosas actuaciones de iniciativa privada de tamaño medio o pequeño localizadas en toda la ciudad, pero preferentemente en el entorno de la Avda. de la Ilustración-Carretera de la Playa, de Arturo Soria o de la M-30, tramo Nordeste.

Resulta llamativa la reintroducción de la vivienda unifamiliar en el municipio de Madrid, que ahora no se localiza solamente en sus reductos clásicos (Aravaca-eje de la A-6, Puerta de Hierro-extremo occidental de C. Herrera Oria o Parque Conde de Orgaz). Aparece también, en general desarrollando propuestas del Plan de 1985, en lugares tan diferentes como Quinta de los Molinos, Tres Olivos y Arroyo del Fresno (en el distrito de Fuencarral), Poblado C de Carabanchel y Cuña Latina, periferia Noroeste del pueblo de Villaverde ó borde de Vicálvaro, etc. Salvo en las tres primeras de estas localizaciones (todas en la mitad Norte de la ciudad), en el resto la vivienda unifamiliar tiene un carácter testimonial, como contrapunto a los tipos edificatorios dominantes, que siguen siendo los de vivienda colectiva. Este sería el caso temprano de el Pozo del Tío Raimundo o, en actuaciones más recientes, los pequeños conjuntos que incluyen barriadas como Cuña Latina, Poblado 'C' de Carabanchel, PAU de Villaverde, Madrid-Sur ó el Ensanche del Este. En este caso, que agrupa más de 10 mil viviendas, las unifamiliares se limitan a ocupar las manzanas que dan frente a la M-40, unos pocos centenares de viviendas que, sin embargo, resolverán de manera muy razonable el difícil problema de la vecindad con una vía de tráfico intenso, a la vez que supondrán un elemento que rompa la monotonía del nuevo ensanche.

En el plano de transformaciones destaca con fuerza la reintroducción, en este caso muy significativa, de otro tipo edificatorio histórico, la manzana cerrada o semicerrada, desterrada de la compositiva residencial de la periferia desde los años 50' (excepto en las operaciones de relleno o consolidación de tramas preexistentes).

En este caso ha sido indudablemente el Plan de 1985 el que ha vehiculado a través de su normativa (sobre todo de las directrices vinculantes o indicativas para el planeamiento de desarrollo), la reaparición de la manzana cerrada, como forma de recuperar para la periferia reciente las características más destacadas de la urbanidad clásica. El grado de consolidación de operaciones





5.37.



MANZANA CERRADA



TEJIDOS MARGINALES



BLOQUE ABIERTO



VIVIENDA UNIFAMILIAR

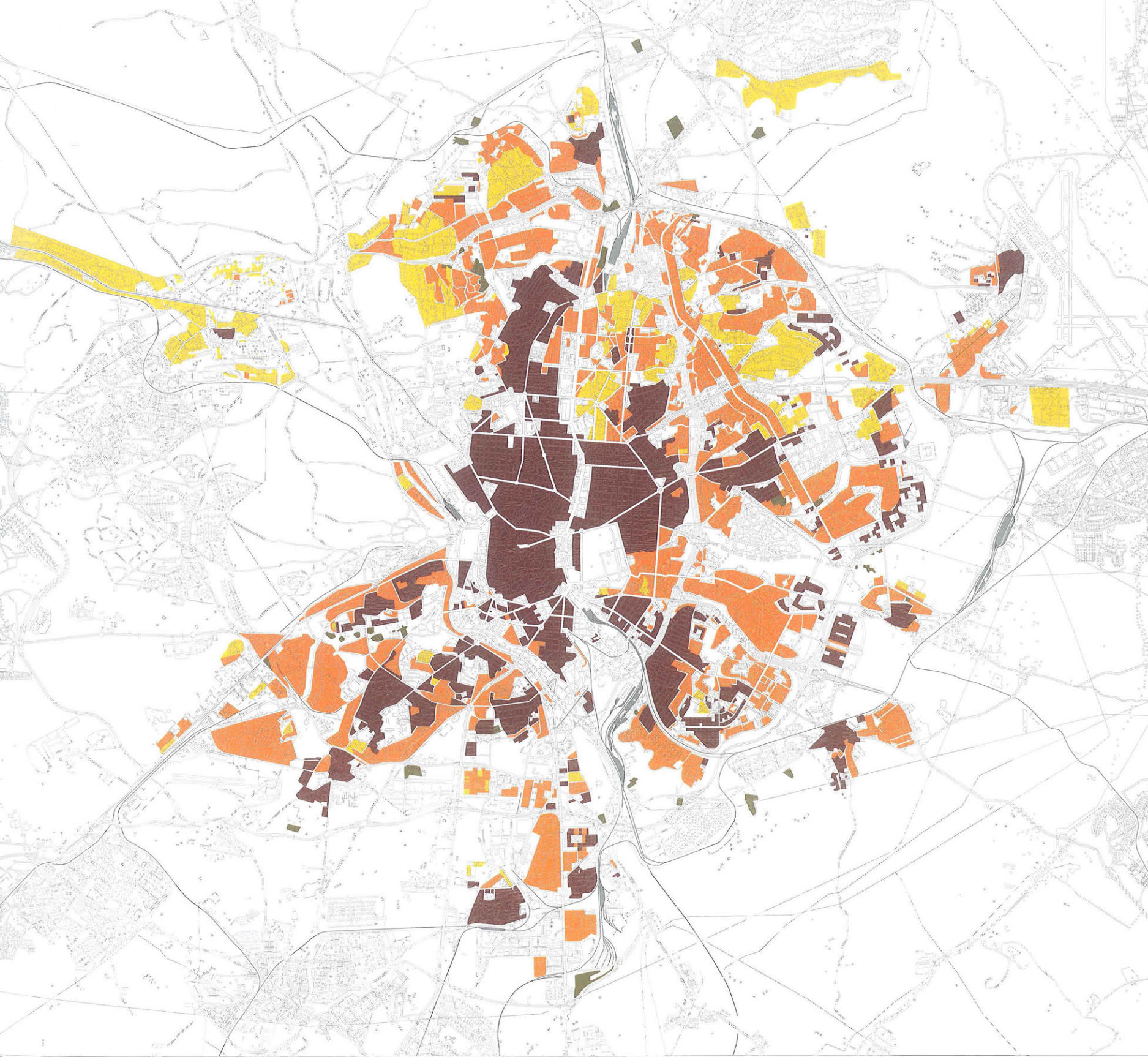


**RESIDENCIAL**  
TRANSFORMACIONES 1979/1999

ESCALA 1:100.000

500 m. 0 500 1000 1500 2000 2500 3000 3500 4000 4500 5000 m.





MANZANA CERRADA



TEJIDOS MARGINALES



BLOQUE ABIERTO



VIVIENDA  
UNIFAMILIAR



**RESIDENCIAL**  
**ESTADO 1999**

ESCALA 1:100.000

500 m. 0 500 1000 1500 2000 2500 3000 3500 4000 4500 5000 m.



como Arroyo del Fresno, los Llanos, Ensanche del Este, Vandel, Valdebernardo, Madrid-Sur, Cuña Latina, Polideportivo de Orcasitas, El Espinillo, etc, hacen muy apreciable esta innovación.

Finalmente se debe señalar la pervivencia, incluso las nuevas implantaciones, de tejidos marginales pese a la intensa labor de erradicación desarrollado sobre todo entre 1978 y 1985. En algunos casos se trata de nuevas implantaciones chabolistas en sentido estricto (como en los márgenes del tramo Noroeste de la M-40, cerca de Arroyo del Fresno). Y en otros de actuaciones públicas de realojo de población marginada (básicamente de etnia gitana), en las que se optado -con un criterio cuando menos discutible- por su agrupación en pequeñas barriadas de viviendas bajas, normalmente en situaciones muy aisladas respecto del resto de la trama urbana, con la que se relacionan de forma precaria. Esta opción cristaliza en buena medida el carácter marginal y facilita una rápida degradación de las construcciones. Ejemplos como los barrios de la Rosilla o la Celsa en la zona de Vallecas o el grupo al Norte de la Plata y Castañar en Villaverde, corroboran las características señaladas.

154

En el *plano de situación final (1999)* se sigue apreciando el carácter fragmentario de las piezas residenciales en la periferia, pese a las actuaciones de relleno, remate y pequeños desarrollos cercanos que caracterizan los dos últimos decenios. En todo caso los planos de ámbitos (Cap. I 0), que integran las actuaciones residenciales con las nuevas zonas verdes, equipamientos y arterias, permitirán apreciar la mayor articulación, continuidad y calidad de la periferia madrileña.



## Notas

- 1 Ramón LÓPEZ DE LUCIO, "Las tipologías de crecimiento en la formación de la periferia de Madrid: en torno a los procesos reales de desarrollo urbano". *Ciudad y Territorio*, nº 2-3/1976, págs.. 153-158.
- 2 M. TAFURI, *Vienna Rossa. La política residenziale nella Vienna socialista 1919-1933*, Milano 1980.
- 3 Véase un resumen de este proceso en el trabajo de A. HERNÁNDEZ AJA y R. LÓPEZ DE LUCIO, *Los nuevos ensanches de Madrid. La morfología residencial de la periferia reciente, 1985-1993*, Madrid, 1995.
- 4 El precedente próximo había sido la "Alegación presentada por el COAM ante el Ayuntamiento de Madrid en relación con el Plan Parcial de Ordenación del Sector de Malasaña" (1975) que preveía el derribo de manzanas completas para "desdensificar" el barrio. El derribo en 1977 de la gasolinera Porto-Pi de la calle Alberto Aguilera, obra de Castro FERNÁNDEZ-SHAW, fue el detonante para preparar la exposición y publicación de proyectos de derribo presentados en el Colegio.
- 5 *Triángulo Pozas/Triángulo Princesa*, Monografías del Seminario de Planeamiento y Ordenación del Territorio, ETSAM (1977); *La remodelación del centro de Madrid*, ed. Ayuso, 1978.
- 6 Fue publicado en su integridad por el Ayuntamiento de Madrid en 1982, en el nº 7 de su colección "Temas Urbanos", con un prólogo del propio alcalde, D. Enrique Tierno Galván; un resumen y debate sobre el Plan Especial se publicó en el nº 21 (1979) de la *Revista del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos*.
- 7 "Palabras Preliminares", en Ayuntamiento de Madrid, op. cit. 1982, pgs. V-VI.
- 8 Solo los que gozan de Protección Integral ocupan un listado de 100 págs., Ayuntamiento de Madrid, op. cit. 1982, págs. 55-154
- 9 Entre Mayo de 1981 y Junio de 1982; Ayuntamiento de Madrid, op. cit., 1982, pag. 4.
- 10 "El Plan Especial en números", en Ayuntamiento de Madrid, *Plan Especial Villa de Madrid. Cuatro años de gestión*, 1986, págs.. 18-31.
- 11 Enrique BARDAJÍ, "Introducción", en Ayuntamiento de Madrid, op. cit, 1986, págs.. 6 y 7.
- 12 Real Decreto 2329/1983 sobre Rehabilitación del Patrimonio Residencial y Urbano.
- 13 "Política Municipal de Rehabilitación" en Ayuntamiento de Madrid, *Bases para la redacción de un P.E. de Centro. Informe-0*, Abril, 1978.
- 14 Cifra que asciende en realidad a 5,14 millones en la propuesta de reparto de la población por barrios y distritos urbanísticos; *Plan General de Ordenación Urbana del A. M. de Madrid, 1963, Memoria*, pág.. 115; recuérdese que la población en 1960 era de 2,26 millones.
- 15 Cifra estimada por medición directa sobre plano de calificaciones 1963 y de Ordenanzas 1972; R. LÓPEZ DE LUCIO, F. VELAO y J. BARRADO, *Evaluación crítica del Plan General de Madrid de 1963*; informe para la Oficina Municipal del Plan, Ayuntamiento de Madrid, 1981.
- 16 Prácticamente la totalidad de este suelo se clasificó como "suelo urbano"- aunque en su mayor parte estaba vacante y sin urbanizar; provenía de Planes Parciales ("compromisos") aprobados entre 1946 y 1961. El suelo de Reserva Urbana -el "urbanizable" de la nomenclatura actual-, medido sobre plano de Ordenanzas de 1972, solo se extiende a 102 Has; R. LÓPEZ DE LUCIO Y OTROS, op. cit, 1981, págs.. 72-73.
- 17 Compárense con las recomendaciones de un clásico de los años 50', Giorgio RIGOTTI, *Urbanística; la composizione*: 300 hab/Ha como valor máximo y 150-280 hab/Ha como valores medios; los grandes conjuntos residenciales franceses de los 60' oscilaban entre 150-170 hab/Ha; la cifra máxima para el nuevo suelo urbanizable implantada por la ley de 1975 era también de 300 hab/Ha (75 viv./Ha).
- 18 Áreas de Planeamiento Diferenciado, fórmula con que el Plan de 1985 denominaba las ordenaciones (Planes Parciales en su mayor parte) en curso de ejecución e incorporadas sin modificaciones por aquel.
- 19 Ayuntamiento de Madrid, *Ordenanzas Municipales sobre Uso del Suelo y Edificación*, Madrid, 1972 (recopilación de 1982), Ordenanza 3 de Edificación Abierta, pag. 185; el cálculo se hace para la hipótesis de superficies iguales de suelo calificado como 'edificación abierta' y de suelo de sistemas generales (zonas forestales, red arterial y zonas de protección, etc..)
- 20 Carlos VERDAGUER y Agustín HERNÁNDEZ AJA, *Análisis de la M-30*, Informe para la Gerencia Municipal de Urbanismo, 1988; es muy interesante asimismo el Catálogo de la Exposición organizada por el COAM en 1976, *Sobre el Plan Especial de la Avenida de la Paz*.
- 21 J. MONTES MIEZA, M. PAREDES y A. VILLANUEVA, "Los asentamientos chabolistas en Madrid", *Ciudad y Territorio*, nº 2-3/1976.
- 22 Ayuntamiento de Madrid/Servicios Técnicos, *El problema de los suburbios de Madrid. Orientaciones y Plan para su solución*, Madrid, 1944, 45 págs. (Moreno TORRES dictó en ese mismo año una conferencia del mismo título en el Instituto de Estudios de Administración Local).
- 23 Véase el completísimo estudio de Luis Galiana Martín, *Suelo público y desarrollo urbano: el caso de Madrid*, Tesis doctoral leída en 1992 (publicada en 1995); también el trabajo de Luis Moya, *Barrios de promoción oficial. Madrid 1939-1976*, Madrid 1983.
- 24 En estas zonas, a diferencia de las de Gestión Urbanística Social destinadas directamente a preparar suelo para vivienda modesta, la Comisaría se encarga de la erradicación de chabolas, el cumplimiento de las determinaciones de planeamiento, la preparación de nuevos accesos a Madrid, etc.
- 25 Federación Regional de Asociaciones de Vecinos de Madrid, "1968-1998. Asociarse es poder" (Febrero 1988); véase también "De lodos, retretes y otras luchas", *El País*, 16-2-1998.
- 26 Véanse como ejemplo las publicaciones de E.U.A, *Nuestro barrio Entrevías: estudio de déficit de viviendas y de equipamiento urbano* (1974) y de CIDUR, *Vallecas, razones de una lucha popular* (1976).
- 27 Julio VINUESA y otros, "La operación de remodelación de barrios en Madrid", *Ciudad y Territorio*, nº 68/1986, págs.. 71-87; también puede consultarse: Luis GALIANA, *Suelo público y desarrollo urbano en Madrid*, 1995, págs.. 137 y sgtes.; IVIMA, *Barrios de Promoción Oficial de la operación de remodelación. Madrid 1979-1986*, Madrid, 1987.



- 28** Ramón LÓPEZ DE LUCIO y colaboradores, *La morfología de las actuaciones públicas de remodelación en Madrid*, Informe para la Gerencia Municipal de Urbanismo, 1986. (sin publicar).
- 29** Manuel Paredes, "Las claves de la remodelación de Palomeras", *Arquitectura* n° 242/1983.
- 30** Luis LASSO LICERAS, "El proceso de remodelación y crecimiento de la periferia obrera en Madrid", *Boden*, 23-24/1981.
- 31** Véanse como ejemplo las crónicas de Antón CAPITEL, "La remodelación de Palomeras" (*Arquitectura*, n° 242/1983), Antonio VÉLEZ ("Realojamiento Madrid", *Boden*, n° 23-24/1981) o Luis LASSO LICERAS (op. cit., 1981).
- 32** Ramón LÓPEZ DE LUCIO y colaboradores, op. cit., 1986.
- 33** Datos del Ayuntamiento de Madrid/Oficina Municipal del Plan, *Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Avance 1993. Memoria*, págs. 78-79.
- 34** Los 15 PERIs y 4 Estudios de Detalle analizados en el libro de R. LÓPEZ DE LUCIO y A. HERNÁNDEZ AJA, *Los nuevos Ensanches de Madrid. Morfología de la periferia residencial reciente, 1985-1993* (Madrid, 1995), suman 23.340 viviendas además de una notable superficie destinada a otras actividades (338 mil m<sup>2</sup> de terciario y 179 mil m<sup>2</sup> de industria).
- 35** A partir de 1985 se produjo una notabilísima retracción de la construcción en el municipio de Madrid y en toda la Comunidad. Las cifras de los últimos 70' y primeros 80' solo se recuperaron, a niveles algo más bajos, a partir de 1992.
- 36** R. LÓPEZ DE LUCIO, "La recuperación de una forma urbana clásica", en A. HERNÁNDEZ AJA y R. LÓPEZ DE LUCIO, op. cit. 1995, págs. 38 y sgtes.
- 37** Véase evolución de los precios entre 1980 y 1993 en Comunidad de Madrid, *Los Consorcios Urbanísticos en la Comunidad de Madrid*, 1995, pág. 24.
- 38** R. LÓPEZ DE LUCIO, op. cit., 1995, pág. 68.
- 39** Véase como ejemplo el artículo de Manuel GAUSA, "Vivienda: nuevos sistemas urbanos" en *Quaderns d'Arquitectura i Urbanisme*, 211/1996, en el que, por cierto, se critica, sin molestarse por supuesto en analizar, los nuevos Ensanches de Madrid.
- 40** E.J. Blakely, M.G. Snyder, *Fortress América: Gated Communities in the United States*, Cambridge, 1997.
- 41** Propuesta modificada respecto a las iniciales intenciones del Plan 1989.
- 42** Ayuntamiento de Madrid/GMU, *Un proyecto para Madrid. Programa de urbanismo y vivienda*, Madrid 1988, págs. 12.-55. Ver también *Alfoz*, n° 52, 1988, págs. 75-113.
- 43** Ayuntamiento de Madrid/GMU, op. cit., 1988, pág. 14.
- 44** Ayuntamiento de Madrid, *Áreas de Planeamiento municipal. Programa 1990-1991*, Madrid, 1990.
- 45** Luis GALIANA, op. cit., 1995, pág. 188.
- 46** Villa Jimena por falta de acuerdo con los propietarios; Méndez Álvaro por cambio de calificación en el Plan de 1997; Colonia Campamento por diferencias con la propiedad (Renfe); Luis GALIANA, op. cit., 1995, págs. 189-190.
- 47** Hay que señalar que las cifras de vivienda terminada por años en la Comunidad difieren entre las distintas fuentes consultadas: DATIN para el período 1982-1991 en *Alfoz*, 87-88/1992, págs. 163-171 o Comunidad de Madrid para 1980-1991 en *Los Consorcios Urbanísticos en la Comunidad de Madrid* (1995), pág. 26; se escogen los datos de LEAL/CORTÉS en *La vivienda en Madrid* (1995) porque presenta la serie temporal más larga (no recogen la vivienda de promoción pública directa).
- 48** J. LEAL. L. CORTES, op. cit., 1995, págs. 164 y sgtes.
- 49** Incluyendo preacuerdos con 4 PAUs del Ayuntamiento de Madrid y zonas residenciales incluidas en otras operaciones de la CAM de carácter prioritario no residencial.
- 50** Ayuntamiento de Madrid/GMU, *Memoria de Gestión, 1996*, 1997, págs. 213-217.
- 51** Destinadas básicamente a realojar familias chabolistas procedentes de las Bolsas de Deterioro Urbano, al Consorcio de Realojamiento de Población Marginada, a la Remodelación de Colonias y operaciones de rehabilitación 'in situ' y a las necesidades que supone la ejecución de sistemas generales; Ayuntamiento de Madrid/GMU, *Madrid (...) 4 años de gestión, 1991-1995*, págs. 280-297.